MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-14 ta' Ġunju, 2024

Rikors Kostituzzjonali Numru 578/2021 LM

Antoinette Schembri (K.I. nru. 106675M), Stephanie Schembri (K.I. nru. 337278M) u Nazzarena sive Rena Schembri (K.I. nru. 363850M)

vs.

1) Martin Baron (K.I. nru. 234859M)
2) L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fis-6 ta' Settembru, 2021, mir-rikorrenti **Antoinette Schembri (K.I. nru. 106675M), Stephanie Schembri (K.I. nru. 337278M)** u **Nazzarena sive Rena Schembri (K.I. nru. 363850M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond kummerċjali bl-indirizz 407, Żabbar Road, il-Fgura li ilu mikri mis-sena elf disa' mija sitta u tmenin (1986) permezz*

ta' skrittura privata oriġinarjament lit-terzi Mary Borg u Joseph Borg, liema skrittura qiegħda tiġi annessa u mmarkata bħala ***Dok. 1****.*

2. *Illi l-intimat, ilu jikri t-tali fond mill-10 t'Awwissu, 1994, warra li t-terzi sopraċitati, ċioe l-konjugi Borg, ittrasferew lilu l-istess titolu ta' kera kummerċjali, permezz tal-klawsola numru 5 tal-istess skrittura.*

3. *Illi r-rikorrenti Antoinette u Stephanie Schembri akkwistaw kwart sehem ta' din il-proprjetà kull wieħed wara l-mewt ta' missierhom Anthony Schembri (K.I. 506246M) li ġie nieqes fil-15 ta' Jannar, 2021, liema dikjarazzjoni* causa mortis *qiegħda tiġi annessa u mmarkata bħala* ***Dok. 2****.*

4. *Illi Anthony Schembri, u r-rikorrenti, martu (illum isseparati) Nazzarena sive Rena Schembri, kienu akkwistaw din il-proprjetà permezz tal-att datat tlettax ta' Settembru tas-sena elf disa' mija u disgħa u sebgħin (13/09/1979), ippubblikat min-Nutar Pubbliku George Cassar, liema att qiegħed jiġi anness u mmarkat bħala* ***Dok. 3****.*

5. *Illi llum-il ġurnata Nazzarena sive Rena Schembri, hija ko-proprjetarja flimkien ma' uliedha Antoinette u Stephanie Schembri, b'nofs sehem tal-proprjetà in kwistjoni.*

6. *Illi għalhekk, ir-rikorrenti llum il-ġurnata huma s-sidien ta' din il-proprjetà f'ishma mhux indaqs u indiviżi.*

7. *Illi l-kera pagabbli in kwantu din il-kirja kienet oriġinarjament tammonta għal lira u ħmistax-il ċenteżmu (1.15ċ) kull jum pagabbli bit-tliet (3) xhur bil-quddiem (u ċioe l-ammont ta' ċirka disa' mija u tmienja u sebgħin Euro (€978) fis-sena), sakemm ġiet awmentata fl-1996 bi ħmistax-il ċenteżmu (15ċ), sabiex illum ġiet tammonta għal ċirka elf, mija u ħamsin Euro u sitta u ħamsin ċenteżmu (€1,105.56) Euro annwali.*

8. *Illi l-iskrittura privata surriferita ma tipprovdi għall-ebda awment ulterjuri għajr dak li diġà seħħ fl-1996 u r-rikorrenti lanqas jistgħu jirrikorru għar-rimedju provdut permezz tal-Artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tiġi awmentata l-kera stante li l-liġi tonqos milli tipprovdi għall-awment f'istanzi li l-kirja (bħal m'hija l-kirja in kwistjoni) tkun seħħet permezz ta' skrittura privata rratifikata qabel l-1995.*

9. *Illi di fatti d-decujus Anthony Schembri u r-rikorrenti Nazzarena sive Rena Schembri, kienu attentaw li jawmentaw il-kera lura fl-1997, iżda permezz ta' deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera, it-talba tagħhom għaż-żieda fil-kera kienet ġiet irrifjutata mit-tali Bord stante li l-liġi ma kinitx tippermetti t-tali awment, kif għadha hekk ma tippermettix sal-lum il-ġurnata.*

10. *Illi oltre minn hekk, u skont il-liġi viġenti ir-rikorrenti lanqas jistgħu jiksbu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni qabel l-2028 u dan minħabba l-protezzjoni legali mogħtija mill-Istat lill-inkwilin permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u sussegwentement tal-Att X tal-2009, ġialadarba l-inkwilin ma jwettaqx xi nuqqas stipulat fl-Artikolu 9 tal-Kap. 69 surreferit.*

11. *Illi anke li kieku r-rikorrenti setgħu jirrikorru għall-awment tal-kera permezz tal-Artikolu 1531D tal-Kap. 16 surreferit, ma jeżisti ebda dubju li l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 hija inġusta u ma tikkreax bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq, kemm illum-il ġurnata, u kemm għad-diversi snin li għaddew, huwa u kien ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi.*

12. *Illi ulterjorment ir-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv li jistgħu jirrikorru għalih sabiex jirrimedjaw dawn l-inġustizzji fil-konfront tagħhom stante illi huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum u ma jistgħux jieħdu lura l-pussess tal-fond qabel ma jgħaddi ż-żmien stipulat bil-liġi.*

13. *Illi l-isproporzjon huwa tant kbir illi bil-mekkaniżmu previst mil-liġi, ir-rikorrenti qatt ma jistgħu jingħataw kirja ekwa għaż-żmien li l-fond ser jibqa' f'idejn l-inkwilini u r-rikorrenti ġew u qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma qegħdin jingħataw kumpens xieraq għat-teħid forzuż tal-pussess tal-istess proprjetà.*

14. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għajxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*

15. *Il-privazzjoni tal-proprjetà tar-rikorrenti hija leżjoni tad-dritt tal-proprjetà kif protetta mill-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea.*

16. *Illi għalhekk ir-rikorrenti jħossu li fir-rigward tagħhom qed jiġi miksur l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan billi qegħdin jiġu privati mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma jingħataw kumpens ġust.*

17. *Illi dan kollu ġie determinat (f'diversi istanzi) mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem u sussegwentement anke ġie kkonfermat kemm-il darba mill-Qrati Nostrana (Pace John et vs l-Avukat tal-Istat, deċiża mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-17 ta' Ġunju, 2020 u kkonfermata mill-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' Jannar, 2021 u Emanuel Ciantar vs l-Avukat Ġenerali u Grech & Co. Ltd deċiża mill-Onorabbli*

Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fid-19 ta' Frar, 2020, liema deċiżjoni ma ġietx appellata – inter alia bosta deċiżjonijiet ulterjuri);

Għaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponenti qegħdin umilment u bir-rispett, jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti ossia l-Att X tal-2009 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Martin Baron rigwardanti l-fond ossia 407, Żabbar Road, il-Fgura u qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u dan għar-raġunijiet fuq esposti u għal dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża kostituzzjonali;*
2. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti ossija l-Att X tal-2009 in konsegwenza tal-vjolazjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;*
3. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti;*
4. *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati;*
5. *Konsegwentement tagħtihom dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni inkluż li tiddikjara li l-intimat ma jistax jibqa' jistrieħ fuq il-protezzjoni legali li jagħtuh id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dawk introdotti permezz tal-Att X tal-2009.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati, jew min minnhom."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fis-6 ta' Ottubru, 2021, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. Illi preliminarjament huwa xieraq li ladarba r-rikorrenti qegħdin jilmentaw li ġew imkasbra fil-jedd ta' ġidhom huma għandhom qabel xejn jagħtu prova tat-titolu

*tagħhom. Ir-rikorrenti ukoll iridu jġibu prova li din il-kirja hija mħarsa mill-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**);*

*2. Illi **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** mhux applikabbli minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju, 1931 u dan skont ma **jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni,*** "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni **ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962** jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)";

*3. Illi l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabilità tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Però ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-proprjetà, tali żvestiment ma sarx. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u konsegwentement għandu jiġi miċħud;*

*4. Illi mingħajr ħsara għall-premess, safejn ir-rikorrenti qegħdin preżumibbilment jattakkaw id-disposizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** mil-lenti tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

*5. F'dan il-każ l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjetà mikrija mir-rikorrenti taqa' fl-ambitu tal-*proviso *tal-**ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** peress li l-miżura ċensurata mir-rikorrenti hija waħda legali għaliex it-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll tal-valur tal-kera għal skopijiet kummerċjali toħroġ mil-liġi stess kif anke rikonoxxut mir-rikorrenti fir-rikors tagħhom;*

6. L-iskop ta' din il-liġi, kif konfermata wara kollox minn ġurisprudenza stabbilita, għandha għan leġittimu u hija fl-interess pubbliku għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali barra li hija maħsuba biex tippreserva l-vijabbilità ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, din tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja lill-konsumatur u tipprovdi stabbilità fis-servizz pubbliku pprovdut minn dawn l-azjendi;

7. Illi fuq l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jingħad illi mhuwiex l-Istat illi daħal fil-ftehim oriġinali Mary Borg u Joseph Borg fl-1986, illi kienu r-rikorrenti illi minn jeddhom daħlu f'dan il-ftehim li jipprevedi awment fil-kera u għalhekk kien l-

*għemil tar-rikorrenti stess illi waqqafhom milli jgawdu mill-awment taħt l-**artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta**;*

*8. Magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera skont l-**artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** mhijiex għal dejjem, imma hija maħsuba li tintemm fl-2028, li mhuwiex daqstant 'il bogħod. Barra minn hekk, il-manutenzjoni ordinarja li tolqot il-post mikri tmiss biss lill-okkupant u mhux lis-sid;*

*9. Għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke din il-parti tal-ilment tas-soċjetà rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** u għalhekk kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhux mistħoqqa;*

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

Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħha."

3. Rat ir-Risposta tal-intimat **Martin Baron (K.I. nru. 234859M)** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Martin Baron'], li ġiet ippreżentata fit-18 ta' Ottubru, 2021, fejn ingħad kif ġej:

"Jirrispondi bir-rispett:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti, in kwantu huma diretti lejn l-esponenti, huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti għas-segwenti raġunijiet:

1. Preliminarjament ir-rikorrenti, a tenur tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, naqsu milli jeżawrixxu r-rimedji ordinarji disponibbli għalihom skont il-liġi surriferiti u għalhekk l-azzjoni tar-rikorrenti kif proposta hija intempestiva u din il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita d-diskrezzjoni tagħha;

*Dan ġie spjegat u konfermat fil-każ **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine (7 ta' Marzu, 1994)** li ġie kkwotat fil-każ ta' **Gerald Neville et vs Direttur Akkomodazzjoni et (Qorti Kostituzzjonali 46/2008 25 ta' Novembru, 2011)**, fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:*

"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim'Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali: "a. Meta hu ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli."

2. Illi fit-tieni lok l-esponent u mingħajr preġudizzju għall-premess, Martin Baron, mhux il-leġittimu kontradittur fil-kawża preżenti u dan għaliex din il-kawża tista' tinġieb biss kontra l-Gvern jew entitajiet pubbliċi li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-kostituzzjoni u tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea. Għalhekk l-esponent għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju;

3. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess u in subordinazzjoni għall-istess l-eċċipjent ma kiser l-ebda Liġi, avalla ruħhu minn Liġijiet fis-seħħ dak iż-żmien u minkejja l-emendi ġodda li saru din is-sena (2021), l-esponent ma għandux għalxiex jirrispondi personalment;

4. Illi minħabba d-differenza fil-valur tal-proprjetà llum u l-valur tal-proprjetà għoxrin (20) sena ilu, ma jistax isir paragun ġust fil-valur lokatizju tal-proprjetà fis-suq ħieles kurrenti ma' dak ta' kera jew ċens pagabbli fil-passat;

5. Illi l-esponent jikri l-fond 407, ġia 375, Żabbar Road, Fgura, b'titolu validu skont il-liġi u fil-kors kollu tal-kirja tiegħu, dejjem ottempera ruħhu mal-kundizzjonijiet kollha li skont il-liġi jirregolaw ir-relazzjonijiet tagħhom;

6. Illi in oltre ta' dan, il-partijiet daħlu f'kuntratt permezz tal-klawsola ħamsa (5) tal-iskrittura mal-konjugi Borg u b'hekk liberament fi żmien fejn l-effetti tal-Liġi kienu ben magħrufin u ċari għal kulħadd;

7. Illi l-intimat ma kiser l-ebda liġi u għalhekk ma għandux ibati finanzjarjament;

8. Illi għalhekk l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promutur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt peress li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur ta' drittijiet fundamentali, u ċioe tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew tal-artikolu 1 tal-Ewwel Artikolu tal-Konvenzjoni Ewropea u dan bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

9. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tas-26 ta' Jannar, 2022, ġie maħtur **il-Perit Mario Axisa**, li ppreżenta r-rapport tiegħu fit-8 ta' Novembru, 2022, u ħalfu fid-29 ta' Novembru, 2022.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-10 ta' Jannar, 2024, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

4. Jirriżulta li r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond kummerċjali numru 407, Żabbar Road, il-Fgura, għalkemm f'ishma li mhumiex ugwali, għaliex Nazzarena Schembri hija s-sid ta' nofs indiviż tal-fond, filwaqt li uliedha r-rikorrenti l-oħra huma sidien ta' kwart indiviż kull wieħed tal-fond. Jirriżulta wkoll li filwaqt li l-fond ġie akkwistat fl-1979 mir-rikorrenti Nazzarena Schembri u mir-raġel tagħha Anthony Schembri, il-fond ilu mikri mis-sena 1986, għalkemm il-kirja favur l-intimat Martin Baron saret permezz ta' skrittura privata b'effett mill-10 t'Awwissu, 1994. Ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw għaliex l-ammont ta' kera li huma jirċievu minn dan il-fond, ma jirriflettix il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ, u dan minħabba l-protezzjoni fil-kera li jgawdi l-inkwilin bis-saħħa tal-liġi. Jgħidu li minkejja li huma ttentaw jiftħu proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għal awment tal-kera li titħallas lilhom, din it-talba kienet ġiet miċħuda mill-Bord, u għalhekk huma qatt ma setgħu jgħollu l-kera b'mod ekwu u ġust. Ir-rikorrenti jgħidu li minkejja li huma krew il-fond b'mod liberu, huma ma setgħux jipprevedu kif il-valur lokatizju tal-fond kien ser jitla' maż-żmien, u huma ma jistgħux jirriprendu l-pussess tal-fond qabel is-sena 2028. Ir-rikorrenti jgħidu li l-livell baxx ta' kera li huma rċevew għall-fond tul is-snin, l-istat ta'

inċertezza dwar id-data meta huma jistgħu jieħdu l-fond lura, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali għas-sidien taħt il-liġi, u ż-żieda fil-livell tal-għajxien f'Malta fl-aħħar snin, tefgħu fuqhom piż eċċessiv li huma ġarrew waħedhom, u dan bi ksur tal-jeddijiet proprjetarji tagħhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Permezz tat-talbiet tagħhom lil din il-Qorti, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu li jiġi dikjarat li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-Att X tal-2009, jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Martin Baron, u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll li jiġi dikjarat li l-intimati huma responsabbli għall-kumpens u għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti minnhom, u li jiġi likwidat il-kumpens li għandu jitħallas lilhom, u li l-intimat Avukat tal-Istat jiġi ordnat iħallas dan il-kumpens lir-rikorrenti. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll lil din il-Qorti tagħti kull provvediment ieħor li jidhrilha xieraq, inkluż li tiddikjara li l-intimat Martin Baron ma jistax jibqa' jistrieħ fuq il-protezzjoni li tagħti l-liġi sabiex jibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond.

5. L-intimat Avukat tal-Istat jilqa' billi preliminarjament jeċċepixxi li (a) ir-rikorrenti għandhom iġibu prova li huma s-sidien tal-fond. Din l-eċċezzjoni ġiet irtirata mill-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, billi huwa sodisfatt bil-prova tat-titolu li ġabu r-rikorrenti f'dawn il-proċeduri; (b) li l-kirja hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma jistax jiġi invokat mir-rikorrenti, ladarba l-liġi li qiegħda tiġi attakkata minnhom hija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li hija liġi li daħlet fis-seħħ fl-1931, u għalhekk il-Kap. 69 ma jistax jiġi impunjat minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li l-artikolu 37 tal-

Kostituzzjoni ta' Malta japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà, filwaqt li fil-każ odjern ir-rikorrenti baqgħu s-sidien tal-fond. L-intimat Avukat tal-Istat jgħid li lanqas l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma japplika għall-każ odjern, għaliex l-Istat fassal u implimenta l-liġi li deherlu li hija xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u għalhekk il-liġi għandha għan leġittimu u saret fl-interess pubbliku. L-intimat Avukat tal-Istat jgħid li r-rikorrenti daħlu fil-ftehim ta' kera minn jeddhom, u fi kwalunkwe każ huma ma jistgħux jilmentaw li ġew imċaħħda mill-proprjetà tagħhom b'mod indefinit, għaliex il-kirja hija maħsuba li tintemm fl-2028. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa ukoll li f'każ ta' sejbien ta' ksur, dikjarazzjoni ta' ksur għandha titqies li hija rimedju suffiċjenti għal-lanjanzi tar-rikorrenti.

6. L-intimat Martin Baron jeċċepixxi in linea preliminari li r-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu r-rimedji ordinarji disponibbli għalihom, u għalhekk f'dan l-istadju din l-azzjoni hija waħda intempestiva. Jgħid ukoll li huwa mhuwiex leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri, u għalhekk huwa għandu jinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju. L-intimat Baron jgħid li huwa ma kiser l-ebda liġi tul ir-relazzjoni lokatizja mar-rikorrenti, u huwa għandu titolu ta' kera validu fir-rigward tal-fond.

Provi u riżultanzi

7. Flimkien mar-rikors promotur tagħhom, ir-rikorrenti esebew: (a) kopja tal-iskrittura privata tat-3 ta' Jannar, 1986[1], li permezz tagħha Anthony Schembri kera l-fond lil Mary Borg u Joseph Borg; (b) kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* li segwiet il-mewt ta' Anthony Schembri[2]*;* (ċ) kopja tal-att li

[1] *A fol.* 5 tal-proċess.
[2] *A fol.* 8 tal-proċess.

permezz tiegħu ġie akkwistat il-fond fit-13 ta' Settembru, 1979, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar George Cassar.[3]

8. Ir-rikorrenti **Nazzarena sive Rena Schembri**, fl-*affidavit* tagħha[4] spjegat li hija waħda mill-ko-proprjetarji tal-fond kummerċjali numru 407, Żabbar Road, il-Fgura, li kien akkwistat minnha u mir-raġel tagħha permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar George Cassar tat-13 ta' Settembru, 1979. Ix-xhud spjegat li l-fond oriġinarjament kien inkera fis-sena 1986 lil Mary Borg u Joseph Borg, u l-intimat Martin Baron beda jikri l-fond mill-10 t'Awwissu, 1994, wara li l-konjugi Borg ittrasferew it-titolu ta' kera kummerċjali fuqu. Ix-xhud qalet li hi u r-raġel tagħha Anthony Schembri sseparaw, u kien hemm qbil bejniethom li l-fond għandu jinżamm bejniethom it-tnejn, fejn kull parti kellha s-sehem ta' nofs indiviż. Qalet li Anthony Schembri ġie nieqes fil-15 ta' Jannar, 2021, u permezz tal-aħħar testment tiegħu, huwa ħalla bħala eredi tiegħu lir-rikorrenti u lil uliedu. Qalet li hija rrinunzjat għall-eredità ta' Anthony Schembri, iżda uliedha aċċettaw l-eredità ta' missierhom, u resqu għad-dikjarazzjoni *causa mortis.* Ix-xhud qalet li llum il-ġurnata hija għandha s-sehem ta' nofs indiviż tal-fond, filwaqt li ż-żewġ uliedha għandhom in-nofs l-ieħor bejniethom. Spjegat ukoll li l-fond kien mikri bi LM1.15ċ kuljum, liema ammont kien jitħallas kull tliet xhur bil-quddiem, sabiex b'hekk it-total ta' kera kien ta' €978 fis-sena. Ix-xhud qalet li l-kera ġiet riveduta fl-1996, billi żdiedet bi 15-il ċenteżmu, u fil-preżent il-kera tammonta għal €1,105.56 fis-sena. Ix-xhud qalet li fl-1997 hi u Anthony Schembri kienu ppruvaw jitolbu żieda fil-kera sabiex din tkun tirrifletti r-rati tas-suq, iżda din it-talba kienet ġiet miċħuda mill-Bord li Jirregola l-Kera, għaliex il-liġi ma kienitx tipprovdi għal żidiet bħal dawn. Ix-xhud qalet li l-liġi għadha sallum ma tippermettix żieda fil-kera sabiex din tkun tirrifletti r-rati tas-suq, u fis-suq ħieles

[3] *A fol.* 12 tal-proċess.
[4] *A fol.* 35 tal-proċess.

il-fond jista' jattira kera aktar xierqa. Qalet ukoll li l-liġi fil-preżent qiegħda żżommha milli tkun tista' tieħu pussess tal-fond qabel l-2028, u dan minħabba l-protezzjoni legali li l-Istat jagħti lill-inkwilin. Ix-xhud qalet li l-protezzjoni li l-liġi tagħti lill-inkwilin hija waħda inġusta u ma tikkreax proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, partikolarment in vista tal-fatt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm ogħla mill-ammont impost mil-liġi. Qalet li anki bil-mekkaniżmu kkreat bil-liġi, is-sidien xorta waħda mhumiex ser jingħataw kirja ekwa għaż-żmien li l-fond ser jibqa' f'idejn l-inkwilin, u għalhekk is-sidien huma mċaħħda mit-tgawdija tal-fond mingħajr ma huma jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-fond. Ir-rikorrenti qalet li hemm ukoll inċertezza dwar il-possibilità li s-sidien tal-fond għad jirriprendu l-pussess tiegħu, u lura fis-snin l-uniku mod kif hi u r-raġel tagħha setgħu jipperċepixxu xi forma ta' qligħ mill-fond, kien billi jikruh. Żiedet tgħid li minkejja dan, huma ma setgħux ibassru l-livelli ta' kera kif kienu ser jiżdiedu tul is-snin. Qalet ukoll li l-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza dwar il-possibilità tat-teħid lura tal-fond, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għajxien f'Malta fl-aħħar snin, u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, ħolqu preġudizzju u piż eċċessiv fuq is-sidien bi ksur tal-jeddijiet proprjetarji tagħhom kif protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u taħt il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

9. Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja tad-dikjarazzjoni ta' rinunzja tal-eredità li għamlet Nazzarena Schembri fir-rigward tal-eredità ta' Anthony Schembri[5], kif ukoll kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-10 ta' Ġunju, 2021 fl-atti tan-Nutar Elsa Debono.[6] Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja tad-digriet tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-24 ta' Mejju, 2001, fil-proċeduri fl-ismijiet **Martin**

---

[5] *A fol.* 38 tal-proċess.

[6] *A fol.* 39 tal-proċess.

Baron u Simone Baron *vs.* Anthony Schembri u Nazzarena Schembri[7], kopja tal-*affidavit* ta' Antoinette Schembri[8], u tal-*affidavit* ta' Stephanie Schembri.[9] Appropożitu, il-Qorti ma tistax tifhem għal liema raġuni l-intimat Martin Baron għamel sottomissjoni inveritiera li r-rikorrenti m'għamlux *affidavits* f'dawn il-proċeduri. Ir-rikorrenti **Antoinette Schembri**, fl-*affidavit* tagħha qalet li hija ko-proprjetarja tal-fond kummerċjali 407, Żabbar Road, il-Fgura, liema fond kien ġie akkwistat mill-ġenituri tagħha permezz ta' kuntratt tat-13 ta' Settembru, 1979 fl-atti tan-Nutar George Cassar. Spjegat li l-fond ilu mikri mill-1986, u oriġinarjament dan kien inkera lil Mary u Joseph Borg, u fis-sena 1994 il-fond inkera lil Martin Baron. Qalet li l-ġenituri tagħha sseparaw permezz ta' att pubbliku, u qablu li jżommu l-fond indiviżament bejniethom. Qalet li meta miet missierha, dan istitwixxa lilha u lil oħtha eredi universali tal-ġid tiegħu kollu, u ommha rrinunzjat għal kull sehem mill-eredità tar-raġel tagħha. Qalet li hi u oħtha għandhom is-sehem ta' kwart indiviż kull wieħed mill-fond, filwaqt li ommhom għandha n-nofs indiviż l-ieħor. Qalet li l-fond kien jinkera bir-rata ta' LM1.15 kuljum, jew €978 fis-sena, u fis-sena 1996, il-kera ġiet miżjuda bi 15-il ċenteżmu, sabiex b'hekk il-kera żdiedet għal €1,105.56ċ fis-sena. Ix-xhud qalet li fl-1997 l-ġenituri tagħha ppruvaw jitolbu għal żieda fil-kera li jirċievu, iżda t-talba tagħhom ġiet miċħuda mill-Bord li Jirregola l-Kera. Qalet ukoll li kieku l-fond jinkera fis-suq ħieles, dan jattira kera ferm ogħla. Ix-xhud ilmentat mill-fatt li hi u r-rikorrenti l-oħra ma jistgħux jirriprendu pussess tal-fond qabel l-2028, u għalhekk huma ilhom dawn is-snin kollha mċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom mingħajr ma huma jirċievu kumpens adegwat għat-teħid ta' din il-proprjetà. Fl-*affidavit* tagħha, ir-rikorrenti **Stephanie Schembri** affermat il-kontenut tal-*affidavit* ta' oħtha.

[7] *A fol.* 43 tal-proċess.
[8] *A fol.* 46 tal-proċess.
[9] *A fol.* 49 tal-proċess.

10. Permezz ta' nota ppreżentata fil-25 ta' Frar, 2022, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-kuntratt ta' separazzjoni ta' Nazzarena u Anthony Schembri tat-2 ta' Frar, 2005[10], u kopja ta' nota li turi li s-sub-ċens perpetwu li jaggrava dan il-fond kien ġie mifdi.[11]

11. L-intimat **Martin Baron**, fl-*affidavit* tiegħu[12] spjega li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ilu fil-pussess tiegħu mill-10 t'Awwissu, 1994, iżda huwa ma kienx l-inkwilin oriġinali tal-kirja, għaliex is-sidien kienu krew il-fond lil Mary u Joseph konjugi Borg fis-sena 1986. Qal li l-kirja eventwalment ġiet trasferita lilu mill-konjugi Borg, u hu kien ħallas rigal ekwivalenti għal sena kera lis-sidien. L-intimat qal li sa mill-bidunett tal-kirja, is-sid Anthony Schembri kien jagħmillu ħajtu diffiċli, u dan ma kienx ħallieh jibdel it-tabella li kien hemm oriġinarjament fil-ħanut, u sussegwentement kien anki fetaħlu proċeduri legali. L-intimat qal li minħabba f'dan l-aġir, huwa kien ristrett ħafna fil-ġeneru tan-negozju li seta' jiġġestixxi minn dan il-ħanut, u għal bosta snin kien żamm il-ħanut bħala aġenzija tal-ivvjaġġar. Qal li meta faqqgħet il-pandemija tal-COVID-19, in-negozju kien diġà ilu sejjer lura ħafna, iżda minħabba l-pandemija kellu jagħlaq kollox, u ddeċieda li jiftaħ pastizzeria *take-away.* L-intimat qal li Anthony Schembri ma kellux oġġezzjoni għal dan, u għalhekk huwa kien applika mal-Awtorità tal-Ippjanar u daħħal it-tagħmir kollu meħtieġ fil-post. Qal li waqt li kien għadu għaddej bil-proċess, Anthony Schembri ġie nieqes, u sussegwentement il-werrieta tiegħu oġġezzjonaw għal din il-bidla, bir-riżultat li l-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar baqa' ma ħariġx. Qal li huwa jħallas €3,004.68 kera fis-sena. Qal ukoll li wara li ġie nieqes Anthony Schembri, lilu ħadd ma infurmah lil min kellu jibda jħallas il-kera. Qal li minkejja li ġie suġġerit

---

[10] *A fol.* 56 tal-proċess.
[11] *A fol.* 65 tal-proċess.
[12] *A fol.* 68 tal-proċess.

lilu li huwa għamel użu mill-fond għal skop ipprojbit, dan mhuwiex minnu, u huwa dejjem talab permess lis-sidien, u mexa strettament mal-kundizzjonijiet tal-kuntratt. Qal li huwa daħal f'kuntratt ta' kera mas-sidien b'mod volontarju, u dak iż-żmien Anthony Schembri kien kuntent bil-kundizzjonijiet tal-kirja.

12. Il-kontro-eżami tal-intimat Martin Baron sar waqt l-udjenza tad-9 ta' Novembru, 2022[13], fejn dan qal li fil-preżent huwa mhux qiegħed jiġġestixxi l-ebda forma ta' negozju minn dan il-ħanut. Qal li wara li tneħħew ir-restrizzjonijiet in konnessjoni mal-pandemija, huwa kien ipprova jiftaħ pastizzerija fil-fond, imma kien hemm oġġezzjoni min-naħa tas-sidien. L-intimat ikkonferma li għalkemm qabel il-pandemija n-negozju tal-aġenzija tal-ivvjaġġar kien ilu sejjer lura, huwa għalaq dan in-negozju għal kollox waqt il-pandemija. Qal ukoll li huwa m'għandu l-ebda negozju fil-fond, għaliex fost l-oħrajn is-sidien qegħdin joġġezzjonaw għall-istorbju li jista' jiġi ġġenerat.

13. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju l-**Perit Mario Axisa**, fir-rapport tiegħu[14] spjega li mill-aċċess li għamel fuq il-post, huwa seta' jikkonstata li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ilu mibni madwar erbgħin sena, u jifforma parti minn kostruzzjoni akbar li tinkludi r-residenza adjaċenti. Qal li skont il-Pjan Lokali, l-fond jinsab fis-Secondary Town Centre, li jservi bħala ċ-ċentru komunitarju u kummerċjali tal-lokalità. Policy SMCM 01 tidentifika dawk l-użi meqjusa aċċettabbli għal żoni bħal dawn, li jinkludu kull attività possibbli ħlief għal dawk meqjusa bħala industriji ta' dimensjonijiet kbar jew ta' natura perikoluża, u attivitajiet relatati magħhom. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li waqt l-aċċess, huwa ma sab l-ebda ħsara strutturali fil-fond, għajr għal ħsara fil-kisi mas-saqaf ta' waħda mill-kmamar. Qal li s-servizzi fil-fond huma limitati għal

[13] *A fol.* 82 tal-proċess.
[14] *A fol.* 88 tal-proċess.

elettriku, ilma u drenaġġ, u dawn qegħdin fi stat tajjeb, minkejja li uħud mill-installazzjonijiet huma mgħoddija b'mod superfiċjali minn mas-soqfa u l-ħitan. Kompla jgħid li l-finituri ma fihomx ħsarat viżibbli, u fil-fatt ħafna minnhom għadhom fi stat aċċettabbli u jistgħu jintużaw, għalkemm issa qdiemu u waslu biex jinbidlu. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega wkoll li l-fond kien jintuża bħala aġenzija tal-ivvjaġġar, iżda meta huwa għamel l-aċċess fil-fond, din l-aġenzija ma kienitx għadha topera. Żied jispjega li l-fond la jinsab f'Żona ta' Konservazzjoni Urbana, u lanqas m'huwa skedat jew assenjat xi tip ta' protezzjoni, u għalhekk m'għandux ikun hemm diffikultà biex isiru alterazzjonijiet fih. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju Mario Axisa qal li l-valur tal-fond fis-suq miftuħ huwa ta' mitejn u għoxrin elf Euro (€220,000), filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond attwalment huwa ta' elf, tliet mija u ħamsin Euro (€1,350) fix-xahar, jew sittax-il elf, erba' mija u ħamsa u għoxrin Euro (€16,425) fis-sena. Ir-rapport tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju jinkludi skeda li turi l-valur lokatizju tal-fond kif żdied mill-1986 sa dakinhar li huwa għamel l-aċċess tiegħu.

14. L-intimat Martin Baron ippreżenta nota b'sensiela ta' domandi għall-eskussjoni tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju.[15] Anki r-rikorrenti ppreżentaw domandi in eskussjoni tal-Perit Mario Axisa.[16] Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju wieġeb għad-domandi tar-rikorrenti permezz ta' nota[17], fejn speċifika li f'waħda mill-applikazzjonijiet li saru lill-Awtorità tal-Ippjanar, l-intimat Martin Baron iddikjara li huwa s-sid tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. L-applikazzjoni in kwistjoni saret għas-sanzjonar ta' żvilupp li diġà kien hemm fil-fond. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju wieġeb għad-domandi in eskussjoni tal-intimat Martin

[15] *A fol.* 109 tal-proċess.
[16] *A fol.* 114 tal-proċess.
[17] *A fol.* 117 tal-proċess.

Baron permezz ta' nota separata[18], fejn spjega li l-qies intern utilizzabbli tal-fond huwa ta' ħamsa u tletin punt sitta (35.60) metri kwadri, filwaqt li l-*front garden* tal-fond huwa ta' madwar tmien (8) metri kwadri. Qal li l-valur lokatizju stabbilit minnu jista' jinqasam fl-ammont ta' ħmistax-il elf, seba' mija u tmienja u sebgħin Euro (€15,778) għall-parti mibnija tal-ħanut, u sitt mija u sebgħa u erbgħin Euro (€647) għall-porzjon relattiv tal-*front garden.* Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li huwa wasal għal din il-valutazzjoni billi għamel eżerċizzju komparattiv ma' fondi simili fl-istess inħawi ta' Malta, u l-valur ġie aġġustat sabiex jieħu in konsiderazzjoni diversi fatturi, inkluż il-fatt li l-fond għandu bżonn tibdil fil-finituri. Qal ukoll li din il-parti tal-Fgura hija waħda mill-aktar żoni kummerċjali mfittxija għall-kummerċ f'din il-parti ta' Malta.

15. L-intimat Martin Baron ippreżenta nota b'sensiela ta' domandi ulterjuri għall-eskussjoni tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju.[19] F'nota separata, l-intimat Martin Baron qal li huwa għandu riżervi kbar dwar il-konklużjonijiet milħuqa mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, u filwaqt li ma kienx sejjer jitlob il-ħatra ta' Periti addizzjonali, huwa kien qiegħed jippreżenta rapport ta' perit *ex parte* sabiex jikkritika l-konklużjonijiet li wasal għalihom il-Perit Tekniku Ġudizzjarju.[20] Il-Perit Mauro Debono, li huwa l-Perit *ex parte* inkarigat mill-intimat Martin Baron, fir-rapport tiegħu[21] qal li l-fond in kwistjoni jista' tinkera bil-kera ta' seba' mija u sittin Euro (€760) fix-xahar jew disat elef, mija u għoxrin Euro (€9,120) fis-sena, filwaqt li jistma l-valur tiegħu fis-suq miftuħ fis-somma ta' mija u tletin elf, mitejn u ħamsa u tmenin Euro (€130,285).

[18] *A fol.* 130 tal-proċess.
[19] *A fol.* 135 tal-proċess.
[20] *A fol.* 138 *et seq.* tal-proċess.
[21] *A fol.* 149 tal-proċess.

16. Waqt l-udjenza tal-20 ta' Ottubru, 2023, xehed il-Perit Tekniku Ġudizzjarju Mario Axisa in eskussjoni.[22] Il-Perit Tekniku għamel riferiment għal stimi li saru mill-aġenti tal-proprjetà Remax, li stmaw din il-proprjetà fil-valur ta' madwar tmenin elf Euro (€80,000), u qal li din l-istima mhijiex kredibbli għal proprjetà fuq il-*main road*, partikolarment meta wieħed jikkonsidra li llum il-ġurnata hemm garaxxijiet żgħar li jinbiegħu b'dak il-prezz minħabba l-potenzjal illi jsiru ħanut. Qal ukoll li mhux kredibbli li jingħad li l-redditu lokatizju ta' dan il-fond jista' jkun ta' ħdax fil-mija (11%) fis-sena, għaliex redditu tajjeb normalment jitqies li huwa ta' madwar ħamsa jew sitta (5/6%) fil-mija. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qal li minkejja li ħanut iżgħar normalment ikollu rata ta' kera ogħla, normalment ir-rata tal-kera tistabbilizza, u għalhekk m'hemm l-ebda regola li tgħid li ħanut iżgħar jattira rata ta' kera ogħla.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

17. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat, partikolarment dwar il-prova li din il-kirja hija regolata mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu spjega li huwa sodisfatt bil-prova tat-titolu tar-rikorrenti fir-rigward tal-fond, filwaqt li m'għamel l-ebda riferiment ulterjuri għall-eċċezzjoni dwar il-prova li l-kirja hija regolata mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti tirrileva li tenut kont tas-sena meta ġiet ikkontrattata l-kirja, u tar-restrizzjonijiet dwar ir-rata ta' kera li setgħu jitolbu r-rikorrenti, u l-fatt li l-intimat għadu fl-okkupazzjoni tal-fond, flimkien mal-għarfien li l-fond jista' jiġi vakat biss wara s-sena 2028 u mhux qabel, hija tinsab sodisfatta li hemm biżżejjed provi li din il-kirja hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

[22] *A fol.* 169 tal-proċess.

18. Eċċezzjoni oħra mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat tgħid li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar ksur tal-protezzjoni li jipprovdi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l-Kostituzzjoni'], għaliex il-liġi li qiegħda tiġi attakkata minnhom, jiġifieri l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, hija liġi li daħlet fis-seħħ fl-1931, u għalhekk ma tistax tiġi impunjata minħabba dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Il-Qorti hawnhekk tirrileva li minkejja li tul is-snin il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie emendat diversi drabi, l-ebda waħda minn dawn l-emendi leġislattivi ma tista' titqies li taqa' taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. B'riferiment għall-eċċezzjoni mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat, li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom għaliex fil-każ odjern ma kien hemm l-ebda teħid forzuż tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tirrileva li l-protezzjoni tal-kera ilha meqjusa mill-Qrati tagħna bħala forma ta' kontroll fuq l-użu tal-proprjetà mis-sidien tagħha, u għalhekk potenzjalment leżiva tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Jifdal għalhekk li l-Qorti tistħarreġ jekk f'dan il-każ kienx hemm leżjoni tal-jeddijiet tas-sidien kif protetti bil-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem [hawnhekk 'Il-Konvenzjoni Ewropea'].

19. Il-Qorti f'dan l-istadju sejra tagħmel riferiment ukoll għall-eċċezzjoni tal-intimat Martin Baron, li l-azzjoni tar-rikorrenti hija intempestiva, għaliex naqsu milli jagħmlu użu mir-rimedji ordinarji li huma disponibbli għalihom. Il-Qorti tirrileva li l-ilment tar-rikorrenti jittratta primarjament allegat ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom. Kwalsiasi rimedju li jista' jingħata mill-Bord li Jirregola l-Kera, ma jistax jindirizza l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, li fir-rikors tagħhom qegħdin jilmentaw mhux biss dwar l-ammont irriżorju ta' kera li huma ilhom jipperċepixxu għal dawn is-snin kollha, iżda wkoll dwar il-fatt li huma ilhom imċaħħda mill-użu u t-tgawdija tal-fond tagħhom għal

dawn is-snin kollha. Il-Qorti tirrileva li d-disposizzjonijiet tal-artikolu 4 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea u d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni, li jagħtu lil din il-Qorti ġurisdizzjoni oriġinali biex tisma' ilmenti dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali kif sanċiti permezz ta' dak l-Att, u anki permezz tal-artikoli 33 sa 45 (magħdudin) tal-imsemmija Kostituzzjoni, huma ċari u ma jagħtu ebda ġurisdizzjoni residwa jew xort'oħra lil xi qorti oħra jew tribunal ieħor sabiex jiġu ttrattati ilmenti ta' ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni preliminari qiegħda tiġi miċħuda.

20. Eċċezzjoni preliminari oħra sollevata mill-intimat Martin Baron tgħid li huwa mhuwiex leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri, u dan stante li lanjanzi dwar ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għandhom jiġu indirizzati kontra l-Istat. Hawnhekk il-Qorti tirrileva li l-intimat Baron bħala inkwilin għandu kull interess li jipparteċipa fil-proċeduri odjerni, mhux biss għal raġunijiet ta' integrità tal-ġudizzju, iżda għaliex dak li ser jiġi deċiż f'dawn il-proċeduri jista' b'xi mod jimpatta fuq il-kirja tiegħu tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni preliminari qiegħda tiġi miċħuda wkoll.

21. Tqisli l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti 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.
>
> Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

22. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il quddiem 'il-Qorti Ewropea'], il-kontroll fuq il-kera, u r-restrizzjonijiet fuq

it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità, u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[23]

23. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhuwiex ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu, partikolarment in vista tal-ħtiġijiet soċjali u ekonomiċi fil-pajjiż speċjalment fis-snin ta' wara ż-żewġ gwerer dinjija. Madankollu din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti tirrileva li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

24. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others v. UK**[24], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other*

[23] Ara **Bradshaw and Others v. Malta,** App. Nru. 37121/15, 23.10.2018.
[24] App. 8793/79, 21.02.1986.

policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".[25]

25. Din is-silta tispjega dak l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha dwar l-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija ta' proprjetà:

"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of."*[26]

26. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li r-rikorrenti huma ġustifikati jilmentaw dwar ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, partikolarment in vista tan-nuqqas ta' proporzjon, li kompla jiżdied mal-medda tas-snin, bejn il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u l-kera attwalment imħallsa. Ir-rikorrenti ma kellhom l-ebda mod kif ikunu jafu *a priori* s-suq tal-kera kif kien ser jiżviluppa mal-medda tas-snin, jew il-kirjiet ta' fondi bħal dawn kif kienu ser jiżdiedu tul is-snin. L-intervent leġislattiv li wassal biex sidien bħar-rikorrenti jibqgħu kkontrollati kemm fir-rigward tal-introjtu li huma jistgħu jirċievu mill-fond tagħhom, kif ukoll fir-rigward tar-ripreża tal-fond, jammonta għal leżjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sidien għall-protezzjoni tal-proprjetà privata tagħhom. Minkejja s-sottomissjoni li saret li r-rikorrenti jistgħu jirriprendu pussess tal-fond fl-2028, u għalhekk dawn ma

---

[25] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et *vs.* Avukat Generali et**, 05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et**, 30.11.2001.

[26] **Bradshaw and Others v. Malta** *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta**, 30.07.2015.

jistgħux jgħidu li huma ser jibqgħu imċaħħda minn ħwejjiġhom indefinittivament, il-Qorti tirrileva li r-rikorrenti bħala sidien diġà ilhom bosta snin imċaħħda minn ħwejjiġhom, filwaqt li qegħdin jirċievu ammont ta' kera li bl-ebda mod ma jirrifletti l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà.

27. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, ġew leżi l-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti Schembri kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lill-imsemmija rikorrenti, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur kif pretiż mill-intimat Avukat tal-Istat, ma tistax tkun rimedju suffiċjenti fejn il-leżjoni pperdurat għal tant snin.

28. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[27], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> *"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet 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: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".*

29. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[28], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

---

[27] 29.04.2016.
[28] 27.06.2019.

"... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

30. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[29], il-Qorti Kostituzzjonali qieset illi,

"... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa."

31. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni dawk il-fatturi kollha li jaċċenna għalihom l-intimat Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu, iżda wkoll li:

(a) l-ammont ta' kera li r-rikorrenti Schembri, setgħu pperċepew li kieku l-fond kien mikri skont il-kera riżultanti fis-suq miftuħ, huwa ferm akbar minn dak li attwalment ġie pperċepit minnhom, tant huwa hekk li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn l-1 ta' Mejju, 1987, u s-6 ta' Ġunju, 2021, id-dħul kien ikun ta' madwar €223,106.75 u dan jirriżulta mill-istima maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, a *fol.* 193:

Sena	**€**
01.04.87 sa 31.12.87	1703/12*9=1,277.25
1988	1,703

[29] 30.09.2016.

1989	1,703
1990	1,703
1991	2,433
1992	2,433
1993	2,433
1994	2,433
1995	2,433
1996	4,076
1997	4,076
1998	4,076
1999	4,076
2000	4,076
2001	5,475
2002	5,475
2003	5,475
2004	5,475
2005	5,475
2006	9,308
2007	9,308

2008	9,308
2009	9,308
2010	9,308
2011	8,882
2012	8,882
2013	8,882
2014	8,882
2015	8,882
2016	11,558
2017	11,558
2018	11,558
2019	11,558
2020	11,558
2021 (6 ta' Ġunju)	16,121/12*6= 8,060.50
B'kollox	**€223,106.75**

Dan meta d-dħul attwali kien ta' madwar €28,390.22[30], kif ġej:

[30] Il-Qorti qiegħda taċċetta ċ-ċifri ndikati mir-rikorrenti, minkejja li l-intimat Martin Baron eċċepixxa u anki xehed li qiegħed iħallas rati lokatizji skont l-awmenti fil-kera imposti mil-liġi, u dan għaliex l-ebda prova ma ngħabet dwar l-ammont attwalment imħallas mill-intimat.

Sena	**€**
10.08.1994 sa 31.12.1994	978/12*4=326
1995	978
1996-2020	26,533.44
01.01.2021-06.06.2021	1105.56/12*6=552.78
B'kollox	**€28,390.22**

(b) li l-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti Schembri, u l-għan pubbliku li għalih ġew ippromulgati ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkunsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, li għalih għandu jitħallas kumpens lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat f'isem l-Istat Malti.

32. Il-Qorti ttenni li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali, mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna dejjem ġie ritenut li kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

33. Fil-każ odjern, għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li setgħet ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu

faċilment komputati. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

34. Wara li ħadet in konsiderazzjoni l-mod kif il-Qorti Ewropea ddeċidiet li għandu jiġi kkalkulat il-kumpens dovut lis-sid fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Cauchi *v.* Malta**[31], liema eżerċizzju llum qiegħed jiġi applikat ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali, il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' sitta u disgħin elf, ħames mija u disgħa u erbgħin Euro u sitta u ħamsin ċenteżmu (€96,549.56) wara li mis-somma ta' €223,106.75 rappreżentanti l-valur lokatizju tal-fond kif stmat mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju għas-snin 1987-2021, sar tnaqqis ta' (i) 30%, minħabba l-għan leġittimu u l-interess ġenerali li ċertament kienu eżistenti meta ġiet ippromulgata l-liġi, illum iddikjarata leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti Schembri, u ta' (ii) 20%, stante li l-fond mhux neċessarjament kien ser ikun mikri matul il-perijodu kollu tal-allegat ksur, u bil-kera kif stmata mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; u (iii) anki t-tnaqqis ta' €28,390.22 rappreżentanti l-kera perċepita matul il-perijodu kollu kif indikat aktar 'il fuq f'din is-sentenza. Il-Qorti tikkunsidra mbagħad li kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' tmint elef u mitt Euro (€8,100) pagabbli lir-rikorrenti *in solidum*, għandu jkun kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Dawn id-danni kemm dawk pekunjarji u anki dawk mhux pekunjarji, għandhom jitħallsu lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat.

[31] App.nru. 14013/19, 25.06.21, §103-§105.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, tilqa' t-tieni eċċezzjoni tiegħu, tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tielet eċċezzjoni tiegħu, u tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**
2) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet mressqa mill-intimat Martin Baron;**
3) **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara li d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini [il-Kap. 69] matul is-snin, taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Martin Baron rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, b'tali mod li qegħdin jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319);**
4) **Tillikwida u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas kumpens pekunjarju lir-rikorrenti fis-somma ta' sitta u disgħin elf, ħames mija u disgħa u erbgħin Euro u sitta u ħamsin ċenteżmu (€96,549.56), flimkien ma' kumpens non-pekunjarju ta' tmint elef u mitt Euro (€8,100), u dan *ai termini* tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 319, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.**

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onor. Speaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur