MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-18 ta' Settembru, 2024

Rikors Kostituzzjonali Numru 149/2023 LM

Joseph Scicluna (K.I. nru. 4799950M)

vs.

L-Avukat tal-Istat
Angelica Schembri (K.I. nru. 40854M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fis-27 ta' Marzu, 2023, mir-rikorrent **Joseph Scicluna (K.I. nru. 4799950M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrent'], fejn issottometta dan li ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi l-esponenti huwa l-proprjetarju tal-fond 182, ġia 174, Vulcan, Triq is-Santwarju, Żabbar;*
2. *Illi dan il-fond oriġinarjament kien jappartjeni lil ċertu Giovanni Pace li permezz ta' testment datat 24 t'Awwissu, 1956, ippubblikat min-Nutar Pubbliku John Micallef Trigona (anness u mmarkat bħala* ***Dok. 1)****, għadda għand il-kuġini*

tiegħu Rosina u Giuseppa Curmi (l-eredi universali tiegħu) f'ishma ndaqs bejniethom;

3. *Illi nhar it-3 ta' Marzu, 1971, Rosina Curmi ħalliet din id-dinja u permezz ta' testment datat 3 ta' Frar, 1968 li kien ippubblikat fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras (anness u mmarkat bħala* ***Dok. 2****), is-sehem tagħha tal-fond għadda b'titolu ta' legat għand Carmela Scicluna;*
4. *Illi permezz ta' testment datat 28 ta' Novembru tas-sena 1975 u li ġie ppubblikat fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras (anness u mmarkat bħala* ***Dok. 3****), Giuseppa Curmi (wara l-mewt tagħha fit-8 ta' Frar, 1981) iddisponiet mis-sehem tagħha ta' nofs indiviż tal-fond, b'titolu ta' legat favur ta' Carmela Scicluna biex b'hekk il-fond sar jappartjeni kollu lill-istess Carmela Scicluna;*
5. *Illi permezz ta' att ta' donazzjoni datat 27 t'Awwissu, 2010 u ppubblikat fl-atti tan-Nutar Mark Cutajar (anness u mmarkat bħala* ***Dok. 4****), Carmela Scicluna tat b'donazzjoni l-fond in kwistjoni li bidel in-numru minn 174 għal 182, lil binha Joseph Scicluna;*
6. *Illi Joseph Scicluna huwa eredi ta' ommu Carmela Scicluna;*
7. *Illi l-fond mhuwiex dekontrollat (kif jidher fiċ-ċertifikat anness u mmarkat bħala* ***Dok. 5****) u ilu mikri lill-intimata Angelica Schembri għal għexieren ta' snin;*
8. *Illi ġialadarba l-fond mhux fond dekontrollat, dan kien soġġett għar-rekwiżizzjoni kif ukoll għall-*'fair rent'*, u għalhekk din il-kirja kienet forzuża fuq l-antenati tar-rikorrent u mhux waħda volontarja;*
9. *Illi llum il-ġurnata l-fond għadu jinsab fil-pussess tal-intimata Angelica Schembri, stante li hija setgħet tkompli tiddetjeni l-istess fond, b'titolu ta' lokazzjoni għall-perijodu infinit abbażi tal-protezzjoni mogħtija lilha bil-liġi,* ai termini *tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u sussegwentement tal-Att X tal-2009;*
10. *Illi abbażi ta' dan, ir-rikorrent u l-antenati tiegħu ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tagħhom, u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit, b'tali mod li ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien;*
11. *Illi mhux biss, iżda minħabba f'hekk, mhux talli s-sid u l-antenati tiegħu ma setgħux jerġgħu jakkwistaw lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom sabiex jiddisponu jew jagħmlu użu minnha kif jixtiequ, iżda talli sofrew telf ta' introjtu konsiderevoli ġialadarba huma ma kellhomx rimedji ġudizzjarji x'jirreferu għalihom sabiex il-kera tiġi awmentata, qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li pprovda għat-test tal-mezzi;*

12. *Illi fi kliem ieħor, sa kemm ġie introdott l-Att XXIV tal-2021, is-sidien lanqas setgħu jirrikorru għall-Bord li Jirregola l-Kera sabiex wara li jsir it-test tal-mezzi tal-intimata u jiġi kkonfermat li l-intimata tissodisfa tali test, it-tali Onorabbli Bord jordna li jsir awment fil-kera sabiex din tkun tirrifletti aħjar (jew tal-anqas tqarreb) il-valur lokatizju tal-istess fond fis-suq, fiż-żminijiet rispettivi;*

13. *Illi t-telf ta' introjtu li sofrew is-sidien huwa wieħed konsiderevoli meta wieħed iqis li d-diskrepanza bejn il-kera li l-intimata ħallset tul iż-żminijiet, inkluż dik li hija tħallas illum (minkejja r-reviżjoni* ai termini *tad-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009) u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq fiż-żminijiet passati u aktar u aktar, illum il-ġurnata hija waħda kbira;*

14. *Illi b'dan il-mod, mhux talli r-rikorrent ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu mingħajr ma ġie mogħti kumpens xieraq għal dawn is-snin kollha li għaddew (kif ġew imċaħħda l-antenati tiegħu), iżda talli sofra minn telf ta' introjtu ġialadarba lanqas seta' jawmenta l-kirja maż-żminijiet sabiex din tkun tirrifletti l-kirja fis-suq;*

15. *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 deċennji u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti;*

16. *Illi huwa għalhekk li d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu, senjatament dawk sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) ġew vjolati;*

17. *Illi dan jingħad partikolarment għaliex il-protezzjoni li ngħatat lill-intimata permezz tal-liġijiet sopraċitati, irriżulta fi żbilanċ tal-proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini;*

18. *Illi għalhekk, ir-rikorrent umilment iħoss li huwa intitolat għal kumpens, danni pekunjarji, kif ukoll non pekunjarji, minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetà tiegħu minn meta huwa ma setax jieħu lura l-proprjetà tiegħu u addizzjonalment, minħabba t-telf ta' introjtu li huwa ġarrab u dan minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet nostrana, u l-Att X tal-2009 – ċioe għall-vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

19. *Illi f'dan ir-rigward, l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali diġà ppronunċjat il-pożizzjoni tagħha, fejn sabet li d-drittijiet tas-sidien li jinsabu f'pożizzjoni identika għal dik tar-rikorrenti, ġew leżivi bil-protezzjoni sproporzjonata u inġusta li l-Istat ta lill-inkwilini matul iż-żminijiet.*

Għaldaqstant, u in vista tas-suespost, ir-rikorrenti qegħdin umilment u bir-rispett jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, sabiex:

1) *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dawk tal-Kap. 16 (b'riferenza għad-dispożizzjonijiet introdotti permezz tal-Att X tal-2009), u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet kollha viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Angelica Schembri tal-fond 182, Vulcan, Triq is-Santwarju, Żabbar;*

2) *Tiddikjara u tiddeċiedi illi abbażi tal-istess dispożizzjonijiet u operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti sopraċitati, qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom bl-indirizz 182, Vulcan, Triq is-Santwarju, Żabbar, senjatament dawk sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

3) *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tad-dispożizzjonijiet u l-operazzjonijiet tal-liġijiet surreferiti, stante li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin meta s-sidien ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tagħhom, assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit, b'kundizzjoni li kirja li ma tirriflettix is-suq u b'konsegwenza li l-istess rikorrenti sofrew telf ta' introjtu konsiderevoli;*

4) *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti;*

5) *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati lir-rikorrenti.*

Bl-ispejjeż."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fil-25 ta' April, 2023, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. Illi, preliminarjament, ir-rikorrenti jrid iġib prova li l-fond de quo *jinsab mikri b'kirja milquta mill-Kap. 69 u għall-kera allegata;*

2. Illi, fil-mertu, il-perijodu in eżami huwa bejn is-27 t'Awwissu, 2010, meta r-rikorrenti akkwista l-fond de quo *b'att* inter vivos *ta' donazzjoni, u l-1 ta' Ġunju, 2021,*

meta daħlu fis-seħħ l-emendi għall-Kap. 69 tas-sena 2021, u r-rikorrenti ma setax iressaq lanjanza la għal perijodu qabel u lanqas wara dawn id-dati;

3. Illi, tenut kont l-Att ta' Donazzjoni esebit mir-rikorrenti, dina l-Onorabbli Qorti għandha tieħu kont tal-valur dikjarat mir-rikorrenti u min donalu, stante li anke fis-sena 2010, ebda fond residenzjali ma kien jiswa €4,000, lanqas jekk okkupat minn terzi, u dan jista' jagħti lok għal ordni sabiex l-Awtoritajiet kompetenti tat-taxxa jinvestigaw jekk saritx frodi fiskali a detriment tal-Gvern ta' Malta;

4. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma hux applikabbli, u dan a tenur tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

5. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma hux applikabbli lanqas ai termini tal-Artikolu 37(2)(f) tal-istess Kostituzzjoni;

6. Illi altrimenti, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti, u dan stante li ma seħħet l-ebda leżjoni ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u dan ma hux każ ta' rilokazzjoni indefinita;

7. Illi considerando kif ir-rikorrenti akkwista l-fond de quo *volontarjament u bil-konsapevolezza u xjenza li l-fond* de quo *kien okkupat minn terzi li kellhom titolu ta' kirja antika, ir-rikorrenti ma jistax jillanja li ġew leżi drittijiet tiegħu, meta kien hu stess il-kaġun tal-qagħda ġuridika li jinsab fiha llum, u dan in segwitu għall-massima* volenti non fit iniuria*;*

8. Illi għalhekk, isegwi li ma hemm ebda kumpens dovut lir-rikorrenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

3. Rat ir-Risposta tal-intimata **Angelica Schembri** [minn issa 'l quddiem 'l-intimata Schembri'], li ġiet ippreżentata fil-25 ta' April, 2023, fejn ingħad illi:

*"**Tesponi bir-rispett u bil-ġurament tagħha tikkonferma li taf personalment:***

1. Illi in linea preliminari, l-esponenti ma hix il-leġittimu kontradittur għat-talbiet magħmula fir-rikors promutur, peress illi l-esponenti m'għandhiex locus standi judicii*; u konsegwentement, għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju, billi min-natura tagħhom, l-istess talbiet jistgħu jinġiebu 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;*

2. Illi magħdud mal-premess, l-esponenti qed tipprevalixxi ruħha minn dispożizzjonijiet leġislattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat ta' Malta qua

ċittadin privat, u b'hekk ma jistgħux ikunu misjuba li kisru drittijiet ta' terzi u di più jekk ir-rikorrenti sofra xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu din ma tista' qatt tkun akkollata fil-konfront tal-esponenti u għalhekk din għandha tiġi lliberata mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti;

3. Ukoll in linea preliminari, iżda bla ebda preġudizzju għal dak sovra eċċepit, din il-Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha taħt il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea ai termini *tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319) billi r-rikorrenti għandu rimedji ordinarji disponibbli skont il-liġi, liema rimedji r-rikorrenti għadu ma għamilx rikors għalihom;*

4. Illi sussegwentement, u bla ebda preġudizzju għal dak sovra eċċepit, l-esponenti qiegħda tokkupa l-fond de quo *b'titolu validu ta' kera kif rikonoxxut kemm mil-Liġi kif ukoll mill-istess rikorrenti illi rrikonoxxa l-istess titolu tal-intimata;*

5. Illi kif anke rikonoxxut mir-rikorrenti, ir-rikorrenti dejjem aċċetta mingħand l-eċċipjenti l-ħlas tal-kera offruta fl-ammonti stipulati fil-liġijiet viġenti minn żmien għal żmien, u dan sa riċentement, mingħajr riżerva jew oppożizzjoni – li issa qed jippretendi li hija leżiva għad-drittijiet umani tagħhom;

6. Illi l-esponenti addirittura hija inkwilina idonea ai termini tal-liġijiet in vigore*. Hija qatt ma kisret il-kundizzjonijiet tal-kiri jew il-liġi, u dejjem ħallset il-kera dovuta minnha legalment puntwalment;*

7. Illi ma huwiex minnu li r-rikorrenti qed jiġi mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu u dan stante li fil-preżent qed jirċievi l-kera tal-fond de quo agitur*. Illi minħabba l-prinċipju ben stabbilit mill-Qorti nostrana, kif ukoll mid-Dritt Ċivili, ċioe dak tal-*pacta sunt servanda*, ir-rikorrenti kienu ben konsapevoli minn din il-kirja;*

8. Illi, kieku huwa minnu li l-kirja tal-fond de quo agitur *tasal biex tinibixxi r-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjetà kif qed jallega r-rikorrenti, wieħed jista' jasal għall-konklużjoni li kull kirja għal żmien indefinit tista' tiġi tterminata mis-sid u b'hekk eluf ta' nies isibu ruħhom mingħajr saqaf fuq rashom u dan minkejja li ma jkunu kisru ebda dispożizzjoni tal-liġi viġenti;*

9. Mingħajr preġudizzju, għandu wkoll jingħad, illi l-esponenti, u qabilha l-ġenituri tagħha għamlu diversi xogħlijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smigħ tal-kawża, u dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta din l-Onorabbli Qorti tevalwa l-valur lokatizju tal-istess fond;

10. Fil-mertu, u f'kull każ, in kwantu applikati għall-eċċipjenti f'dan il-każ, mhux minnu li r-restrizzjonijiet ta' protezzjoni soċjali fil-liġijiet applikabbli mhumiex meħtieġa jew ġustifikabbli, jew li b'xi mod joħolqu żbilanċ mhux proporzjonat jew

mhux ġustifikat, jew altrimenti ksur ta' xi dritt fundamentali tar-rikorrent, u dan kif ser jiġi ppruvat aħjar fil-kors ta' din il-kawża;

11. Mingħajr preġudizzju, in kwantu diretta kontra l-eċċipjenti, kwalunkwe pretensjoni tar-rikorrenti li sofrew jew qed isofru ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom hija bla fondament fil-fatt u fid-dritt, għaliex l-eċċipjenti dejjem wettqu l-obbligi kuntrattwali u legali kollha imposti fuqhom bil-liġi, liema liġi għadha in vigore *sal-ġurnata tal-lum, u barra minn hekk huma ma jistgħu jagħtu l-ebda rimedju għall-allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, li* del resto *ma kkommettewx u wisq anqas m'għandhom is-setgħa jew kontroll dwar il-Liġijiet li jiġu promulgati fil-pajjiż. Konsegwentement, l-intimati lanqas ma għandhom jinżammu responsabbli sabiex iħallas xi kumpens bħala danni jew saħansitra li jiżgumbrawha mill-fond* de quo *u konsegwentement jitilfu l-unika saqaf fuq rashom – tali deċiżjoni tkun qed toħloq inġustizzja soċjali oħra;*

12. Dejjem bla preġudizzju għas-suespost, kemm il-darba din il-Qorti ssib kwalunkwe ksur ta' drittijiet, għandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbilità tal-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal l-Istat stess u mhux l-intimata, għaliex jekk ikun il-każ l-intimata esponenti ser iġġarrab piż finanzjarju enormi (hardship) *liema piż ma għandhiex terfgħu hi iżda tali piż għandu jiġi merfugħ mill-Istat b'miżuri soċjali adegwati;*

13. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk hemm xi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-intimati, li qed tiġi pperikolata l-aspettattiva leġittima tagħhom li tkompli tikri l-fond de quo *mingħajr ebda xkiel inġust u kontra l-liġi anke meta l-istess intimata m'għandhiex mezzi alternattivi sabiex tipprovdi għall-akkomodazzjoni alternattiva.*

14. Mingħajr preġudizzju wkoll, u f'kull każ, ma teżisti ebda raġuni legali jew fattwali għalxiex din il-Qorti, fl-eżerċizzju tal-poteri mogħtija lilha, għandha tiddikjara li l-eċċipjenti ma tistax tibqa' tgawdi d-drittijiet mogħtija lilha bħala inkwilina tal-fond mertu tal-kawża skont il-liġijiet viġenti.

15. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandha tbati ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, għaliex ma tistax tkun ikkastigata talli sempliċement kienet issegwi u tottempera ruħha mal-kirja kuntrattwali diġà stabbilita.

Għar-raġunijiet fuq esposti u dawk ir-raġunijiet l-oħra li ser jinġiebu waqt is-smigħ tal-kawża, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż, inkluż dawk ta' kwalunkwe ċedoli li jistgħu jkunu intavolati mill-esponenti, kif ukoll bl-ispejjeż ta' din il-proċedura.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-10 ta' Jannar, 2024 ġie maħtur il-**Perit Konrad Xuereb** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżenta r-rapport tiegħu fid-29 ta' Jannar, 2024, u ħalfu fid-19 ta' Frar, 2024.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-3 ta' April, 2024, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mir-rikorrent u mill-intimat Avukat tal-Istat.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

4. Jirriżulta li r-rikorrent huwa l-proprjetarju tal-fond numru 182 (gia 174), Vulcan, Triq is-Santwarju, Ħaż-Żabbar [minn issa 'l quddiem 'il-fond']. Ir-rikorrent spjega l-provenjenza ta' dan il-fond, u kif intiret mingħand persuna għal għand oħra, sakemm eventwalment dan iddevolva favur tiegħu b'titolu ta' donazzjoni mingħand ommu, Carmela Scicluna, bis-saħħa ta' att tas-27 t'Awwissu, 2010. Ir-rikorrent qal li huwa wkoll eredi universali ta' ommu, li llum hija mejta. Spjega li l-fond in kwistjoni mhux dekontrollat, u li dan ilu mikri lil Angelica Schembri għal diversi snin, b'kirja li kienet forzata fuq l-antenati tiegħu. Qal li in vista tal-protezzjoni li dejjem kellha l-inkwilina, eventwalment huwa kien kostrett jonora l-kundizzjonijiet ta' din il-kirja, anki jekk tali kundizzjonijiet ma kienux joħolqu bilanċ bejn id-drittijiet tiegħu bħala sid u d-drittijiet tal-inkwilina. Qal li l-fond in kwistjoni għadu fil-pussess tal-intimata, li qiegħda tgawdi kirja protetta bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-

Liġjiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009, li kienet qiegħda tħallas kera li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ. Ir-rikorrent qal li t-tħaddim tal-liġijiet viġenti ma jipprovdu l-ebda bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, u li huwa qatt ma kellu rimedju ġudizzjarju adegwat sabiex ikun jista' jawmenta l-kera. Qal li l-livell baxx ta' kera, l-inċertezza dwar it-teħid lura tal-fond, iż-żieda fil-livell tal-għajxien tal-poplu Malti, u l-interferenza mill-Istat fid-drittijiet tas-sidien, ħolqu piż eċċessiv fuqu bħala sid tal-fond, u dan kollu bi ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. In vista ta' dan, ir-rikorrent qiegħed jitlob lil din il-Qorti (i) tiddikjara u tiddeċiedi li l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Kap. 16, u l-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lil Angelica Schembri; (ii) tiddikjara li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu, liema drittijiet huma protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; (iii) tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u għad-danni sofferti minnu in vista tan-nuqqas ta' bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin; (iv) tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrent għall-ksur lanjat minnu; (v) tordna lill-intimat Avukat tal-Istat għall-ħlas tal-istess.

5. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li fl-ewwel lok, ir-rikorrent għandu jġib prova li l-fond in kwistjoni huwa mikri taħt il-Kap. 69 tal-Liġjiet ta' Malta. Qal ukoll li l-perijodu in eżami għandu jkun dak bejn is-27 t'Awwissu, 2010, jiġifieri d-data minn meta r-rikorrent akkwista l-fond, u l-1 ta' Ġunju, 2021 meta daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi li bis-saħħa tagħhom sidien bħar-rikorrent ingħataw rimedju għall-kirjiet irriżorji u baxxi li kienu ilhom jirċievu. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-valur tal-fond dikjarat mir-rikorrent fuq l-att

tal-akkwist kien ta' €4,000, u għalhekk għandu jiġi mistħarreġ jekk f'dan il-każ kienx hemm frodi fiskali li r-rikorrent irid iwieġeb għaliha, għaliex huwa ċar li l-valur tal-fond meta dan ġie akkwistat mir-rikorrent, kien ferm ogħla minn hekk. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li fil-każ odjern ma jistax jinstab li hemm ksur tal-jeddijiet tar-rikorrent kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, kif ukoll minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 37(2)(f) tal-istess Kostituzzjoni. L-intimat Avukat tal-Istat qal li fil-każ odjern m'hemm l-ebda ksur tal-jeddijiet tar-rikorrent, u għalhekk it-talbiet tiegħu fir-rigward huma infondati fil-fatt u fid-dritt. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrent kien jaf li fil-fond kien hemm terzi li kellhom kirja protetta, iżda huwa xorta waħda aċċetta li jakkwista dan il-fond, u għalhekk japplika l-prinċipju *volenti non fit iniuria.*

6. L-intimata Angelica Schembri eċċepiet li hija mhijiex leġittima kontradittriċi f'dawn il-proċeduri, u li hija m'għandha l-ebda *locus standi judicii,* u għalhekk għandha tinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju. Qalet li hija qiegħda biss tipprevalixxi ruħha minn dispożizzjonijiet leġislattivi validi, u għandu jiġi stabbilit ukoll li hija dejjem kienet inkwilina idonea, u dejjem ħadet ħsieb tħallas il-kera u dak kollu dovut minnha. L-intimata Schembri eċċepiet ukoll li din il-Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha in vista ta' dak li jipprovdi l-artikolu 46(2) tal-istess Kostituzzjoni, u in vista tal-fatt li r-rikorrent għandu rimedju ordinarju. Eċċepiet ukoll li hija għandha titolu validu ta' kera, u l-ħlas tal-kera li sar minnha dejjem ġie aċċettat, filwaqt li hija dejjem ħadet ħsieb tagħmel il-manutenzjoni u x-xogħol meħtieġ fil-fond. L-intimata Schembri qalet li hija dejjem ħadet ħsieb twettaq l-obbligi legali u kuntrattwali imposti fuqha mil-liġi, u għalhekk hija m'għandhiex tinżamm responsabbli għall-ksur lanjat. L-intimata Schembri saħqet li jekk din il-Qorti ssib ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, huwa l-Istat li għandu jerfa' r-responsabbilità tal-piż

finanzjarju ta' liġi li ġiet ippromulgata mill-Istat, u li hija min-naħa tagħha għandha l-aspettattiva leġittima li tkompli tikri l-fond in kwistjoni, partikolarment meta hija m'għandhiex mezzi finanzjarji sabiex takkwista akkomodazzjoni alternattiva. Finalment, l-intimata eċċepiet li hija m'għandha ssofri l-ebda spejjeż fir-rigward ta' dawn il-proċeduri.

<u>Provi u riżultanzi</u>

7. Flimkien mar-rikors promotur tiegħu, ir-rikorrent ippreżenta: (i) kopja tat-testment ta' Giovanni Pace tal-24 t'Awwissu, 1956 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona[1]; (ii) kopja tat-testment ta' Rosina Curmi tat-3 ta' Frar, 1968 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras[2]; (iii) kopja tat-testment ta' Giuseppa Curmi tat-28 ta' Novembru, 1975 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras[3]; (iv) kopja tal-att ta' donazzjoni tas-27 t'Awwissu, 2010 fl-atti tan-Nutar Mark Cutajar[4]; u (v) kopja taċ-ċertifikat li l-fond mhuwiex dekontrollat.[5]

8. L-intimata ppreżentat kopja tal-ktieb tal-kera, b'irċevuti li jmorru lura għas-27 ta' Frar, 1972.[6]

9. Ir-rikorrent **Joseph Scicluna**, fl-*affidavit* tiegħu[7] qal illi huwa l-proprjetarju tal-fond 182, ġia 174, Vulcan, Triq is-Santwarju, Ħaż-Żabbar, li oriġinarjament kien jappartjeni lil ċertu Giovanni Pace. Ir-rikorrent spjega l-provenjenza tal-fond, sakemm eventwalment ommu wirtet żewġ nofsijiet indiviżi mill-fond permezz ta' żewġ legati li tħallew lillha separatament, u b'hekk saret is-sid tal-fond fl-intier tiegħu. Ir-rikorrent qal li permezz ta' att ta'

[1] *A fol.* 6 tal-proċess.
[2] *A fol.* 9 tal-proċess.
[3] *A fol.* 13 tal-proċess.
[4] *A fol.* 15 tal-proċess.
[5] *A fol.* 23 tal-proċess.
[6] *A fol.* 38 *et seq.* tal-proċess.
[7] *A fol.* 62 tal-proċess.

donazzjoni tas-27 t'Awwissu, 2010, ippubblikat fl-atti tan-Nutar Mark Cutajar, ommu għaddietlu l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri b'titolu ta' donazzjoni. Spjega li ommu, Carmela Scicluna, ġiet nieqsa fil-11 ta' Ġunju, 2020, u li huwa l-eredi universali tagħha. Ir-rikorrent spjega wkoll li l-fond mhuwiex dekontrollat, u ilu mikri lill-intimata Angelica Schembri għal għexieren ta' snin, mingħajr ebda kuntratt, iżda dejjem kien jinżamm ktieb tal-irċevuti. Spjega wkoll li peress li l-fond ma kienx dekontrollat, il-fond kien suġġett għar-rekwiżizzjoni, u għalhekk il-kirja in kwistjoni ġiet sfurzata fuq ommu, u llum il-ġurnata ġiet sfurzata fuqu wkoll. Qal li Angelica Schembri għandha l-pussess tal-fond għaliex il-liġi ttiha l-protezzjoni neċessarja u l-possibilità li tkompli tgħix fil-fond mingħajr ebda xkiel għal żmien mhux determinat b'titolu validu skont il-liġi. Ir-rikorrent qal li huwa safa b'idejh marbutin għaliex ma jistax jagħmel użu mill-fond kif jixtieq, u għaliex l-interessi tal-inkwilina ngħataw prijorità mill-Istat fuq l-interessi tiegħu u tal-antenati tiegħu bħala sidien. Ir-rikorrent qal ukoll li huwa la jista' jikseb lura l-pussess tal-fond tiegħu, u lanqas ma jista' jiddisponi minnu kif jixtieq. Ir-rikorrent qal li dan kollu rriżulta f'telf ta' introjtu konsiderevoli, u din is-sitwazzjoni ilha hekk għal bosta snin, hekk kif kien biss fl-2021 li sidien bħalu ngħataw id-dritt li jmorru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitolbu awment fil-kera. Ir-rikorrent qal li minkejja din il-possibilità, huwa xorta waħda kien suġġett għal proċeduri legali u l-ispejjeż marbuta magħhom sabiex ikun jista' jieħu pussess ta' dan il-fond, jew inkella sabiex ikun hemm awment fil-kera li ma jkunx jeċċedi 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Qal li m'hemm l-ebda dubju li fis-suq ħieles dan il-fond jattira kera ferm ogħla minn hekk, iżda dan ma jistax isir. Ir-rikorrent qal li l-protezzjoni li ngħatat l-inkwilina tul is-snin, mhijiex ġusta għaliex ma kkreatx proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, iżda ħolqot piż u preġudizzju fil-konfront kemm tiegħu kif ukoll ta'

ommu. Ir-rikorrent qal li din is-sitwazzjoni hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tiegħu, u kkawżatlu danni finanzjarji.

10. Ir-rikorrent xehed waqt l-udjenza tas-17 ta' Mejju, 2023[8], fejn spjega li qabel ma daħlet tgħix fil-fond l-intimata Angelica Schembri, il-fond kien ilu mikri lill-ġenituri tagħha għal diversi snin.

11. L-intimata **Angelica Schembri**, fl-*affidavit* tagħha[9] qalet li hija trabbiet u għexet fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, li oriġinarjament kien mikri lill-ġenituri tagħha. Spjegat li kemm il-ġenituri tagħha, kif ukoll hi, dejjem ħadu ħsieb iħallsu l-kera dovuta, u osservaw il-liġi li tirregola din il-kirja. Spjegat li l-fond kien abitabbli, iżda li maż-żmien huma għamlu diversi manutenzjonijiet u tiswijiet, inkluż xogħol ta' bdil ta' kamra tal-banju, bdil tas-sistema tad-dawl u l-ilma, aperturi, tibjid, madum, bdil tat-tromba inkluż travi u xorok, kmamar tas-sodda u għamara ġdida. Qalet li hija dejjem infurmat lis-sidien bix-xogħlijiet li kienet tagħmel, u s-sidien qatt ma qalulha biex ma tagħmilhomx. Qalet ukoll li r-rikorrent lilha qatt ma qalilha tevita ċerti spejjeż minħabba li ried il-fond lura, ħlief fl-aħħar xhur qabel infetħu dawn il-proċeduri. Qalet li hija qatt ma talbet xi forma ta' kumpens għax-xogħol li għamlet fil-fond, u fil-preżent il-fond qiegħed fi stat eċċellenti għaliex hija ħadet ħsieb tagħmel ix-xogħol kollu meħtieġ. L-intimata Schembri qalet li l-uniku dħul li għandha huwa mill-pensjoni u xi benefiċċji oħra li tieħu mid-Dipartiment tas-Sigurtà Soċjali, u għajr għal kont bankarju *savings*, hija m'għandha l-ebda kapital jew assi oħra.

8 *A fol.* 64 tal-proċess.
9 *A fol.* 70 tal-proċess.

12. L-intimata ppreżentat il-kopja taċ-ċertifikat tat-twelid tagħha[10], bħala prova li hija twieldet fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Ippreżentat ukoll iċ-ċertifikati tal-mewt tal-ġenituri tagħha[11], kopja tal-ktieb tal-kera[12], dikjarazzjoni maħruġa mid-Dipartiment tas-Sigurtà Soċjali b'rendikont tal-ħlasijiet f'benefiċċji soċjali li rċeviet tul is-snin[13]; kopja tar-rendikont tat-taxxa tagħha[14]; kif ukoll kopja ta' *statement* tal-kont bankarju tagħha.[15]

13. Fil-15 ta' Settembru, 2023, ir-rikorrent ippreżenta nota b'kopja tar-riċerki testamentarji ta' Carmela Scicluna (ommu)[16], kif ukoll b'kopja tat-testment tal-istess Carmela Scicluna tad-19 ta' Ottubru, 2007[17], li permezz tiegħu Carmela Scicluna rrevokat it-testmenti preċedenti kollha tagħha, u istitwiet lir-rikorrent bħala eredi universali tagħha.[18]

14. Il-kontro-eżami tar-rikorrent **Joseph Scicluna** sar waqt l-udjenza tal-20 ta' Ottubru, 2023[19], fejn ikkonferma li l-fond ġie għandu permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni, u minkejja li huwa kien jaf li l-fond kien mikri lill-intimata, huwa xorta waħda aċċetta din id-donazzjoni. Qal li huwa qatt ma kellem lill-intimata dwar il-possibilità li l-kera tiżdied, u minkejja l-awment impost mil-liġi huwa baqa' jaċċetta kirja ta' €185 mingħand l-intimata. Qal ukoll li huwa qatt ma fetaħ proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex tiżdied il-kera li qiegħed jirċievi għall-fond.[20]

---

[10] *A fol.* 71 tal-proċess.
[11] *A fol.* 72 u 73 tal-proċess.
[12] *A fol.* 74 *et seq* tal-proċess.
[13] *A fol.* 85 *et seq* tal-proċess.
[14] *A fol.* 95 tal-proċess.
[15] *A fol.* 100 tal-proċess.
[16] *A fol.* 128 tal-proċess.
[17] *A fol.* 129 tal-proċess.
[18] *A fol.* 135 tal-proċess.
[19] *A fol.* 143 tal-proċess.
[20] Din il-parti tax- tar-rikorrent ġiet ikkoreġuta fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, fejn ir-rikorrent speċifika li fil-fatt huwa istitwixxa proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, iżda dawn il-proċeduri għadhom ma bdewx jinstemgħu mill-Bord.

15. **Il-Perit Konrad Xuereb** fir-rapport tiegħu[21] spjega li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri jikkonsisti f'dar mibnija fuq tliet sulari. Spjega li d-dar hija waħda antika, u qiegħda fi stat li tidher li qiegħda tintuża, u l-kundizzjoni tagħha hija waħda ġeneralment tajba. Qal li d-dar ilha mibnija madwar tmenin sena, u s-saqaf huwa tat-travi tal-injam bix-xorok bejniethom, li jserrħu fuq ħitan tal-ġebel. Qal ukoll li huwa ma kellux aċċess għal parti mill-fond. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qal li meta kkunsidra l-valur ta' proprjetajiet simili fl-inħawi, huwa stabbilixxa l-valur ta' mitejn u ħamsa u sebgħin elf Euro (€275,000) bħala l-valur ta' din id-dar, filwaqt li l-valur lokatizju tagħha kien ta' €2,205 fis-sena 1998 u fil-preżent huwa ta' €8,400.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

16. B'riferiment għall-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat, il-Qorti tibda billi tosserva li mill-provi prodotti, jirriżulta li l-kirja odjerna hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, hekk kif l-irċevuti esebiti jmorru lura għall-1972, u ġie kkonfermat mill-intimata Angelica Schembri bil-ġurament, li qabilha dan il-fond kien mikri lill-ġenituri tagħha, u fil-fatt hija twieldet f'dan il-fond fis-sena 1953, kif juri ċ-ċertifikat tat-twelid tagħha. M'hemm xejn li jissuġġerixxi li f'xi żmien ir-relazzjoni bejn ir-rikorrent u l-intimata kienet regolata minn xi liġi oħra għajr għall-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għaldaqstant il-Qorti tinsab sodisfatta li r-rikorrent ġab il-prova meħtieġa li l-kirja in kwistjoni kienet regolata mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

17. In linea preliminari wkoll, l-intimata Angelica Schembri tgħid li hija mhijiex leġittima kontradittriċi f'dawn il-proċeduri, għaliex huwa l-Istat li jrid

---

[21] *A fol.* 151 tal-proċess.

iwieġeb għal lanjanzi ta’ ksur ta’ drittijiet fundamentali allegatament sofferti mir-rikorrent. Il-Qorti tirrileva li ladarba l-intimata hija l-inkwilina tal-fond, u jirriżulta li hija qiegħda tibbenefika mill-protezzjoni li ttiha l-liġi sabiex tibqa’ tabita fil-fond, hija għandha interess li tipparteċipa f’dawn il-proċeduri, li wara kollox ġew istitwiti minn sid il-fond għaliex qiegħed jallega li l-kirja tagħha hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tiegħu. Huwa minnu li kwalsiasi kumpens jew likwidazzjoni ta’ danni li tista’ tordna din il-Qorti, irid jagħmel tajjeb għalih l-Istat kif rappreżentat mill-Avukat tal-Istat. Iżda anki għall-finijiet ta’ integrità tal-ġudizzju, l-intimata għandha tipparteċipa u għandha titqies li għandha l-*locus standi* meħtieġ sabiex tipparteċipa f’dawn il-proċeduri. L-intimata Angelica Schembri eċċepiet ukoll li din il-Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha *ai termini* tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta’ Malta [hawnhekk ‘il-Kostituzzjoni’], u dan ladarba jirriżulta li r-rikorrent kellu rimedji ordinarji għad-dispożizzjoni tiegħu. Il-Qorti tirrileva li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 4 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319] 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 tal-bniedem kif sanċiti permezz ta’ dak l-Att u anki permezz tal-artikoli 33 sa 45 (magħdudin) tal-Kostituzzjoni, huma ċari u ma jagħtu ebda ġurisdizzjoni residwa jew xort’oħra lil xi qorti oħra jew tribunal ieħor sabiex jiġu ttrattati ilmenti dwar ksur ta’ drittijiet fundamentali tal-bniedem. Fil-każ odjern ir-rikorrent qiegħed jitlob li jiġi dikjarat mill-Qorti li l-jeddijiet fundamentali tiegħu kif protetti bil-Kostituzzjoni ta’ Malta u bil-Konvenzjoni Ewropea, ġew miksura, u qiegħed jitlob rimedju għal tali ksur. Għaldaqstant anki din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda, u l-Qorti sejra tgħaddi sabiex teżamina t-talbiet tar-rikorrent fil-mertu, u l-eċċezzjonijiet li tqajmu mill-intimati f’dan ir-rigward.

18. L-ilment ewlieni tar-rikorrent huwa li konsegwenza tal-liġijiet viġenti li jirregolaw il-kera, huwa kien kostrett jibqa' jikri l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri b'kera li ma tirrispekkjax il-valuri lokatizji tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u dan l-istat ta' fatt wassal għal ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu kif protetti kemm bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, kif ukoll bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il-Konvenzjoni Ewropea']. Ir-rikorrent jgħid li huwa kien kostrett jidħol f'relazzjoni forzata ta' sid/inkwilin mal-intimata Schembri, li ilha tgħix fil-fond sa minn meta twieldet fis-sena 1953, u li qatt ma ħallset kera li tirrispekkja l-valur reali tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Imma l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li din il-Qorti ma tistax issib leżjoni taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex il-liġi impunjata daħlet fis-seħħ qabel is-sena 1962, u għalhekk hija eżentata taħt l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, li jipprovdi illi:

> "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu u li ma:
>
> (a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
> (b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew iċ-ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
> (c) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
> (d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37 (1) ta' din il-Kostituzzjoni."

19. Għalhekk ir-rikorrent ma jistax jippretendi li sofra minn ksur tal-jeddijiet tiegħu kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, proprju minħabba f'dak li jiddisponi l-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni. Fil-fehma ta' din il-Qorti,

lanqas ma jista' jingħad li l-emendi leġislattivi ntrodotti għall-Kap. 69 permezz tal-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021 b'xi mod jistgħu jitqiesu li jaqgħu taħt xi wieħed mis-sub-inċiżi (a) sa (d) tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, u għalhekk ir-rikorrent ma jistax jilmenta minn ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Għalhekk il-Qorti sejra tillimita ruħha għal stħarriġ dwar jekk jeżistix ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

20. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea 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."

21. 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 tal-Konvenzjoni Ewropea. 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.[22]

---

[22] Ara **Bradshaw and Others v. Malta,** App. Nru. 37121/15, 23.10.2018.

22. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-dispożizzjonijiet 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' liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu, u għalhekk l-ewwel element jinsab sodisfatt.

23. Fir-rigward tat-tieni element, jiġifieri li l-iskop irid ikun wieħed leġittimu, dan l-element ukoll jinsab sodisfatt, u dan għaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni soċjali hija wieħed mill-għanijiet li għandhom jaqdu l-gvernijiet sabiex jassiguraw li l-interess pubbliku jintlaħaq ukoll fil-kuntest tal-akkomodazzjoni soċjali. Tgħid li madankollu din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti għalhekk tirrileva li l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà fit-tqassim ġust tal-ġid tal-pajjiż, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

24. Huwa rigward it-tielet element, jiġifieri l-ħtieġa li jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien, li wassal għall-ilment prinċipali mressaq mir-rikorrent.

25. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others v. UK**[23], 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] 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".[24]

26. Din is-silta tispjega dak l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija tal-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."*[25]

27. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-prinċipju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont il-valuri lokatizji annwali mogħtija mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju mis-sena 2010 'l hawn, is-sena meta r-rikorrent sar sid tal-fond permezz tal-att ta' donazzjoni favur tiegħu, u anki tenut kont il-valur lokatizju tal-fond fis-sena 2021, li hija s-sena meta daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att XXIV tal-2021, u meħuda in konsiderazzjoni (a) il-kera miżera perċepita mir-rikorrent minkejja l-awmenti li pprovda għalihom il-leġislatur bid-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, u li bl-ebda mod raġonevoli ma jista' jingħad li dawn ammeljoraw il-pożizzjoni tas-sid; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat, partikolarment quddiem sitwazzjoni fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet sostanzjalment miż-

[24] 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.

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

żmien meta ġiet ippromulgata il-liġi in kwistjoni, wieħed ikollu jikkonkludi li ma nżamm l-ebda proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

28. Il-Qorti qiegħda taċċetta l-eċċezzjoni mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat li l-perijodu rilevanti għall-finijiet tal-komputazzjoni tal-kumpens li jrid jitħallas lir-rikorrent mill-Istat huwa dak bejn is-27 t'Awwissu, 2010, id-data meta r-rikorrent sar sid tal-fond, u l-1 ta' Ġunju, 2021, id-data meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021. Dan meta ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni għal dan l-indħil min-naħa tal-Istat, u għalhekk inħolqot sitwazzjoni fejn sidien bħar-rikorrent, waħedhom, u għal bosta snin ġarrew il-piż tal-provvista ta' akkomodazzjoni soċjali lil persuni oħra fis-soċjetà, meta dan l-obbligu kien prinċipalment tal-Istat, sabiex b'hekk, a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jista' jingħad li r-rikorrent ġarrab ksur tad-dritt fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà.

29. In vista tas-sejbien li jeżisti ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent, il-Qorti għalhekk sejra tgħaddi sabiex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lilu mill-Istat. Il-Qorti mhijiex sejra tikkunsidra ż-żmien li fih il-fond kien fil-pussess ta' omm ir-rikorrent, ladarba dan il-fond ma ddevolviex favur tiegħu b'titolu ta' suċċessjoni, iżda b'titolu ta' donazzjoni.

30. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[26], 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*

[26] 29.04.2016.

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 ....".

31. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[27], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

"... 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."

32. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[28], il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

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

33. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni dawk il-fatturi kollha li jaċċenna għalihom l-intimat Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu, imma wkoll li l-ammont ta' kera li r-rikorrent seta' jipperċepixxi li kieku tħalla jikri l-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, huwa ferm akbar mill-ammont attwali ta' kera perċepita minnu, tant hu hekk li kieku l-fond inkera fis-suq miftuħ bejn Awwissu tal-2010 u l-1 ta' Ġunju, 2021, id-dħul totali tar-rikorrent kien ikun ta' madwar

[27] 27.06.2019.
[28] 30.09.2016.

€55,477.38, u dan skont l-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, elenkati *a fol.* 157:

Sena	**€**
28.08.2010 – 31.12.2010	€4,321/365 x 125 ġurnata = €1,479.79
2011-2012	€4,321 x 2 = €8,642
2013-2017	€4,412 x 5 = €21,560
2018 - 2020	€6,971 x 3 = €20,913
01.01.2021 – 01.06.2021	€6,971 / 365 = €19.09 x 151 ġurnata = €2,882.59
B'kollox	**€55,477.38**

meta fil-fatt id-dħul attwali kien ta' madwar €1,989.98, kif ġej:

Sena	**€**
28.08.2010 – 31.12.2010	€185/365 x 125 = €63.36
2011-2020	€185 x 10 = €1,850
01.01.2021 – 01.06.2021	€185/365 x 151 = €76.53
B'kollox	**€1,989.89**

34. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrent u l-għan pubbliku li għalih ġew ippromulgati ċerti

liġijiet, u għaldaqstant tikkunsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat f'isem l-Istat Malti.

35. Il-Qorti tafferma 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.

36. 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 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.

37. Rigward il-komputazzjoni tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, fid-deċiżjoni **Marshall and Others v. Malta**[29], il-Qorti Ewropea kkunsidrat:

> *"95. Thus, in assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as*

[29] QEDB, 11.02.2020.

those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, §18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)."

38. Il-Qorti tqis, wara li ħadet in konsiderazzjoni l-mod kif il-Qorti Ewropea ddeċidiet li għandu jiġi kkalkulat il-kumpens dovut lis-sid fid-deċiżjoni tagħha **Cauchi v. Malta**, liema eżerċizzju llum qiegħed ukoll jiġi applikat mill-Qorti Kostituzzjonali, li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' disgħa u għoxrin elf, mitejn u sebgħa u sebgħin Euro u erbgħa u erbgħin ċenteżmu (€29,077.44), għandu jkun suffiċjenti. Dan wara li mis-somma ta' €55,477.38 rappreżentanti l-kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li kienu jiġu pperċepiti mir-rikorrent għall-perijodu bejn it-28 t'Awwissu, 2010 sal-1 ta' Ġunju, 2021, li kieku l-fond seta' jinkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, (i) l-ewwel sar tnaqqis ta' 30% jew €16,643.21 minħabba l-għan leġittimu u l-interess ġenerali tal-liġi li qiegħda tiġi attakkata; (ii) u mbagħad sar tnaqqis ieħor ta' 20% jew €6,213.47 għaliex il-fond mhux neċessarjament kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu tal-ksur u bil-kirjiet kif stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; (iii) u anki tnaqqis ta' €1,989.89 rappreżentanti l-kera perċepita matul il-perijodu kollu kif indikat iktar 'il fuq f'din is-sentenza. Il-Qorti tikkunsidra mbagħad li kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' tliet elef, mitejn u sitta u għoxrin Euro (€3,226).[30] Dawn id-danni kemm pekunjarji u dawk mhux pekunjarji għandhom jitħallsu lir-rikorrent mill-intimat Avukat tal-Istat.

[30] €102 għas-sena 2010; €300 x 10 għas-snin bejn l-2011 u l-2020, u €124 għas-sena 2021.

<u>Decide</u>

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

1) **Tiċħad l-ewwel, il-ħames, is-sitt, is-seba' u t-tmien eċċezzjonijiet mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat. Tilqa' t-tieni, u r-raba' eċċezzjoni tiegħu, filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tielet eċċezzjoni tiegħu li ma taqax fil-kompetenza ta' din il-Qorti;**

2) **Tiċħad l-ewwel, it-tielet, is-seba', it-tmien, l-għaxar, il-ħdax-il eċċezzjoni mressqa mill-intimata Angelica Schembri. Tilqa' l-kumplament tal-eċċezzjonijiet tagħha safejn dawn huma kompatibbli ma' dak deċiż minn din il-Qorti, hekk kif jirriżulta li ħafna mill-eċċezzjonijiet l-oħra huma ta' natura fattwali;**

3) **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrent;**

4) **Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrent limitatament fir-rigward tal-ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;**

5) **Tillikwida d-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrent fl-ammont totali ta' tnejn u tletin elf, tliet mija u tliet Euro u erbgħa u erbgħin ċenteżmu (€32,303.44), rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji, u dan *ai termini* tad-dispożizzjonijiet 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, jibagħat 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