# QORTI ĊIVILI
# PRIM’ AWLA
# SEDE KOSTITUZZJONALI

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

**Seduta ta’ nhar it-Tlieta**
**Erbgħa u għoxrin (24) ta’ Settembru 2024**

**Rikors Numru 834/2021 FDP**

Fl-ismijiet

**Catherine Ciappara**
**(ID 639258M)**

**vs**

**Avukat tal-Istat**

**Joseph Cauchi**
**(ID 066048M)**

**Il-Qorti:-**

1. Rat ir-rikors datat 29 ta’ Diċembru 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbet s-segwenti:

    1. *Illi r-rikorrenti hija l-proprjetarja tal-fond bl-isem Mary, 77, Triq ir-Rihan, Fgura, li hija akkwistat permezz ta’ eredita mingħand il-ġenituri tagħha Michelangelo Ellul u Vincenza Ellul xebba Farrugia, li mietu fid-29 ta’ Ottubru 1984 u fit-18 ta’ Marzu 2008, rispettivament, (ara d-denunzja ta’ Michelangelo Ellul immarkati bħala Dok A, it-testmenti tal-istess Michalenagelo Ellul u martu Vincenza Ellul datati 18 ta’ Ottubru 1976 u 6 ta’ Ġunju 1968, immarkati bħala Doks B u C – li jinkludu wkoll iċ-ċertifikat tal-mewt tal-istess, u l-kuntratt ta’ Denunzja li rregola s-suċċessjoni ta’ Vincenza Ellul, in atti Nutar Tonio Spiteri u datat 10 ta’ Ottubru 2008, anness bħala Dok. D).*

2. *Illi dan il-fond ġie debitament iddennunzjat favur l-attriċi, kif jirriżulta mid-dokumenti hawn fuq imsemmija, bl-attriċi takkwista terz tal-fond meta miet missierha u żewġ terzi meta mietet ommha.*

3. *Illi b'kuntratt tad-29 ta' April 1971, fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, missier l-attriċi Michelangelo Ellul (Ara Dok. E) il-predeċessur tar-rikorrenti kien ikkonċeda b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal sbatax (17)-il sena, il-fond Mary, 77, Triq ir-Rihan, (gia' Wied Blandun Lane), Fgura, lil Joseph Cauchi, u dan versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm70.*

4. *Illi b'hekk din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fid-29 ta' April 1988 iżda l-imsemmi intimat Joseph Cauchi baqa' jirrisjedu fil-fond in kwistjoni, a tenur tad-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u dan peress li kien ċittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, u għalhekk invoka id-dritt li jibqa' jirrisjedu fil-fond taħt titolu ta' kera.*

5. *Illi għalhekk wara d-29 ta' April 1988, l-imsemmi Joseph Cauchi baqa' jgħix fil-fond in kwistjoni bis-saħħa tal-Artikolu 12 (2)(b)(i) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, b'kera ta' €163.05 fis-sena u llum bl-Att X tal-2009, b'effett mis-sena 2013 il-kera awmentat għal €556 fis-sena.*

6. *Illi bid-dħul fis-seħħ ta' l-Att XXIII ta' l-1979, l-intimat Cauchi, ġie mogħti d-dritt li jibqa' jgħix fil-fond b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.*

7. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġiet spossessata mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tagħha wara li skada t-terminu enfitewtiku temporanju u għalhekk ġiet assoġġettata wkoll għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja, Dok. E hawn fuq imsemmi.*

8. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat.*

9. *Illi l-awment fil-kera li kienet intitolata għalihom ir-rikorrenti skond il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma miżeri għall-aħħar meta paragonati mal-valur lokatizzju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali leġislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamentali tas-sid.*

10. *Illi inoltre, li kieku ma kienx għall-Att XXIII tal-1979, l-intimat Cauchi kien ser ikollu jirrilaxxja l-fond u jirritornah lura f'idejn ir-rikorrenti fl-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja de quo.*

11. *Illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, ta protezzjoni mhux mistħoqqa lill-inkwilin Cauchi liema protezzjoni hu kkwalifika għaliha sempliċiment għax kien ċittadin Malti u ordinarjament*

*residenti fil-fond in kwistjoni, iżda minkejja l-ftehim raġġunt bejn d-direttarja l-enfitewta, liema ftehim kien wieħed ta' ċens* ***temporanju****.*

12. *Illi r-rikorrenti fuq pariri legali li kienu ħadu l-predeċessuri tagħha ħa jipproteġu l-proprjetà tagħhom minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhiex triq oħra ħlief li tikkonċedi b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi gialadarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli, oltre li kien soġġett għar-rekwiżizzjoni kien soġġett wkoll għall-'fair-rent' ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914.*

13. *Illi dan kien assolutament inaċċettabbli u għalhekk l-unika mod biex jipproteġu l-proprjetà tagħhom mir-rekwiżizzjoni u mill-'fair-rent' kien billi jikkonċeduh b'titolu ta' enfitewsi temporanja, kif fil-fatt għamlu. Madanakollu, bil-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 dan ma ġie jiswa għalxejn – anzi ħadem kontra.*

14. *Illi r-rikorrenti ma kellhom l-ebda għażla oħra biex igawdu ħwejjiġhom u jipproteġu l-istess kif fuq ingħad, salv li jbiegħu l-istess fond, ħaġa li huma ma riedux u ma kienx jaqbillhom jagħmlu għax ried jibqgħu jgawdu ħwejjiġhom u jittamaw li xi darba ssir ġustizzja.*

15. *Illi r-rikorrenti ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha mingħajr ma ġiet mogħtija kumpens xieraq għat-teħid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raġġunti. Infatti, l-unika kumpens li ġie offrut lilhom ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien li jitħallsu iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' Lm70 fis-sena, liema kera kif sussegwentement awmentata bl-emendi ta' l-Att X tat- 2009 u tal-Att XXVII tal-2018 hija xorta waħda leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin billi dan jirċievi kera ġusta fis-suq.*

16. *Illi r-rikorrenti sa llum għadha qatt ma rċeviet din il-kera ġusta fis-suq.*

17. *Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti, mill-proprjetà tagħha minkejja li l-predeċessur tagħha ħa ħsieb biex jassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi illediet d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li hija, u l-predeċessur tagħha, ma rċevietx kumpens adegwat għat-teħid ta' ħwejjiġha, u dan kkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tagħha bħala sid u dawk tal-inkwilin.*

18. *Illi r-rikorrenti ma kellhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għax hija ma setgħetx iżżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ta' llum, minħabba li dak li effettivament hija*

*setgħet tirċievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

19. *Illi dan kollu diġà ġie determinat fil-kawżi* ***'Amato Gauci Vs Malta'****, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009;* ***'Lindheim and others Vs Norway'*** *deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u* ***'Zammit and Attard Cassar vs Malta'****, kawża nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.*

20. *Illi ġialadarba r-rikorrenti sofriet minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f'* ***'Beyeler vs Italy'*** *(Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż inter alia f'* ***'Almeida Ferreira et vs Portugal'*** *tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidt qua rikorrent ġew leżi bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

21. *Illi r-reġolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurzata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxu kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide* ***'Hutten-Czapska vs Poland'*** *nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, '****Bitto and Others vs Slovakia'****, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u* ***'R&L, s.r.o. and Others'*** *§108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.*

22. *Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandha tirċievi sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali mingħand l-intimat Avukat tal-Istat kawża tal-leżjoni li hija sofriet għal għexieren ta' snin minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sid.*

23. *Illi dan il-prinċipju ġie stabbilit wkoll fost kawżi oħra fil-kawża Rikors Kostituzzjonali Nru. 191/2019GM fl-ismijiet* ***'Anna armla minn John Bonnici et vs Avukat Ġenerali et'****, deċiża fil-25 ta' Ġunju 2020.*

***Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, jogħġobha:-***

**1. Tiddikjara u Tiddeċiedi** *illi fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lil Joseph Cauchi (ID 066048M) b'tali mod li ġie reż kważi impossibli għar-rikorrenti li tirriprendi l-pussess effettiv tal-fond Mary, 77, Triq ir-Rihan, Fgura, proprjetà tagħha, u/jew li tirċievi kera ġusta għall-istess fond, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja, Dok. E. fil-proċess.*

*__2.__ Konsegwentement, __Tiddikjara u Tiddeċiedi__ illi ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha Mary, 77, Triq ir-Rihan, Fgura, bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).*

*__3__. Konsegwentement, __Tiddikjara u Tiddeċiedi__ illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u tal-Att X tal-2009 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Liġi.*

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

*5. __Tikkundanna__ lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

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

2. Rat illi fit-2 ta' Marzu 2023, l-intimat **Joseph Cauchi** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

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

   2. *ILLI l-Intimat għandu titolu lokatizzju validu fil-liġi u tul tali lokazzjoni dejjem mexa mal-liġi, u ilu fil-fond mis-sena elf disa' mija, wieħed u sebgħin (1971).*

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

4. *ILLI fid-dawl tal-emendi suriferiti illi daħlu fis-seħħ riċentament, ir-rikorrenti lanqas biss kellhom jinvolvu lill-esponenti f'dina l-kawża.*

5. *ILLI mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, prinċipju fundamentali tal-Liġi jipprovdi illi* ***qui sui jure utetur neminem laedere videtur*** *u fid-dawl tal-istess prinċipju jingħad illi l-esponenti qiegħed biss jeżerċita id-drittijiet mogħtija lilu permezz tal-Liġijiet viġenti f'Malta u għaldaqstant l-istess esponenti ma jista' qatt jinżamm responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti għal xi danni, li l-istess rikorrenti tallega li qed issofri minħabba l-implimentazzjoni tal-istess Liġijiet ta' Malta.*

6. *ILLI mingħajr preġudizzju għal dak suеċċepit, jingħad illi l-esponenti dejjem għamel spejjeż minn butu fil-fond in kwistjoni l-esponenti biex irranġah u dejjem ħa ħsieb li l-istess fond ikun fi stat tajjeb, mingħajr qatt ma talab kumpens mingħand ir-rikorrenti u dan minkejja li r-rikorrenti hija obbligata li twettaq tiswijiet neċessarji ta' natura straordinarja bħala s-sid tal-istess fond.*

7. *ILLI bla preġudizzju għas-suеċċepit, konsegwentament ma hemm ebda ksur ta' Drittijiet Fundamentali tar-rikorrenti, li għalihom għandu jwieġeb l-esponenti.*

8. *ILLI dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu suеċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti m'għandux ibati għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi ikkundannat jagħti rimedju.*

9. *ILLI l-esponenti m'għandux ibati ebda spejjeż, danni, kumpens u/jew imgħax legali li jista' jingħata a favur tar-rikorrenti f'din il-kawża, u dan peress li kull ma l-esponenti għamel u għadu jagħmel sa llum hu li josserva il-Liġijiet tal-pajjiż.*

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

*Salv' eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi.*

3. Rat illi fl-14 ta' Marzu 2023, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

    1. *Illi l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir ta' l-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;*

    2. *Illi r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalità tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw r-rikorrenti jrid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;*

3. *Illi l-esponent jeċepixxi 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. Pero ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-propjeta tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Illi tajjeb li jiġi nnutat li l-istat tramite dan l-artikolu 12 ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li jibqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;*

4. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' u għandu marġini ta' apprezzament wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

5. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Magħdud ma' dak li ġie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

6. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu ippreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni;*

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

8. *Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewżi u dan sabiex ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;*

9. *Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewżi jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b' kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;*

10. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;*

11. *Illi l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* ***Amato Gauci v Malta***[1] *rrikonoxxiet li "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State <u>and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable</u>"[2]; Illi għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesa' tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;*

12. *Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesa u cioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

13. *Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni naturali hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' propozjonalita' ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-*

[1] App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009
[2] Enfasi tal-esponent

*ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;*

14. *Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants."[3] Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-deċiżjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi introduċa l-Artikolu 12B;*

15. *Illi l-artikolu 12B jistipula li r-rikorrenti bħala s-sidien tal-fond in kwistjoni għandhom d-dritt li jippreżentaw rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. Is-sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;*

16. *Illi din il-liġi teżiġi ukoll li jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi li bil-fors irid jitwettaq mill-Bord tal-Kera, il-bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex jivvaka l-fond. Dan jimplika allura li r-rikorrent jista' jerġa' jieħu l-fond lura. Magħdud ma' dan, jekk l-inkwilin jibqa' fil-fond, il-kera terġa' togħla wara sitt snin, sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim ieħor bejn is-sid u l-inkwilin. Il-liġi tipprevedi li saħansitra jekk ikun hemm bdil fiċ-ċirkostanzi tal-inkwilin, sid il-kera għandu dritt jippreżenta rikors quddiem il-bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minħabba l-piż sproporzjonat li qiegħed jikkawżawlu. Illi sid il-fond jista' anki jitlob li l-kirja tiġi xolta jekk juri li l-kerrej huwa persuna li ma teħtieġx protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12A u f'dan l-artikolu;*

17. *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 qiegħed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent.*

18. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk din il-Qorti tħoss illi għandha tillikwida kumpens, l-esponenti jħoss illi l-Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni l-introduzzjoni tal-artikolu 12B fil-Kap. 158 tal-Liġijiet*

[3] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55.

*ta' Malta u l-effetti tiegħu fuq is-sidien. Dan kif anke kkonstat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza Victoria Amato Gauci vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-17 ta' Ottubru 2018.*

19. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

*Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.*

**Provi**

4. Rat id-dokumentazzjoni ppreżentata mir-rikorrenti flimkien mar-rikors promotur, ossija:

    - Dok. A: Denunzja ta' Michelangelo Ellul;
    - Dok. B: Testment ta' Michelangelo Ellul u martu Vincenza Ellul datat 18 ta' Ottubru 1976 u ċ-ċertifikat tal-mewt tat-tnejn li huma;
    - Dok. C: Testment ta' Michelangelo Ellul u martu Vincenza Ellul datat 6 ta' Ġunju 1968;
    - Dok. D: Kuntratt ta' Denunzja li rregola s-suċċessjoni ta' Vincenza Ellul, in atti Nutar Tonio Spiteri u datat 10 ta' Ottubru 2008;
    - Dok. E: Kuntratt tad-29 ta' April 1971, fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar.

5. Rat illi fit-28 ta' Ġunju 2023, il-Qorti appuntat lill-**Perit Elena Borg Costanzi** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u, fuq talba tar-rikorrenti, tqis il-valur lokazzjoni ta' l-istess fond mis-sena 1988 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

6. Rat l-affidavit ta' **Catherine Ciappara** ppreżentat fil-25 ta' Mejju 2022 (fol 74) flimkien ma' dokumentazzjoni.

7. Rat illi fl-20 ta' Frar 2023 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fil-5 ta' Mejju 2023 (fol 104).

8. Rat illi domandi in eskussjoni ma sarux.

9. Rat illi fit-28 ta' Ġunju 2023, wara li ġie dikjarat illi l-fond reġa' intradd lura lir-rikorrenti, ir-rikorrenti ddikjarat illi ma kellhiex aktar provi x'tippreżenta.

10. Semgħet ix-xhieda ta' **Joseph Cauchi** prodott mill-Avukat tal-Istat, mogħtija fit-30 ta' Novembru 2023 (fol 127).

11. Rat illi fit-30 ta' Novembru 2023, il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi w għalhekk il-kawża setgħet titħalla għas-sottomissjonijiet finali.

12. Rat is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppreżentati fit-22 ta' Frar 2024.

13. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentati fis-17 ta' April 2024.

14. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-intimati Joseph Cauchi ppreżentati fit-8 ta' Mejju 2024.

15. Rat illi fit-8 ta' Mejju 2024 il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

## Fatti tal-każ

16. Jirriżulta li r-rikorrenti Catherine Ciappara wirtet il-fond mingħand ommha u missierha, ossija Michelangelo Ellul u Vincenza Ellul, illi mietu rispettivament fit-29 ta' Ottubru 1984 u fit-18 ta' Marzu 2008.

17. Jirriżulta illi fid-29 ta' April 1971, fl-atti tal-mibki Nutar George Cassar, il-fond ġie konċess b'titolu ta' emfitewsi temporanja lill-intimat Joseph Cauchi għall-perjodu ta' sbatax-il sena.

18. Jirriżulta illi l-konċessjoni emfitewtika skadiet fid-29 ta' April 1988 bl-opra tal-liġi u ċioe' tal-provvedimenti tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta t-titolu li kellu l-intimat ġie awtomatikament u ex lege konvertit f'titolu ta' lokazzjoni.

19. Jirriżulta illi l-intimat Joseph Cauchi baqa' jirrisjedi fil-fond meritu tal-kawża odjerna sakemm irritornah lura lir-rikorrenti fil-mori tal-kawża odjerna, fil-bidu tas-sena 2023.

20. Jirriżulta illi permezz tal-azzjoni odjerna, r-rikorrenti qed titlob kumpens minn Mejju 1988 'il quddiem.

## Rapport Peritali

21. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi** illi rrediġiet r-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet:

> *20. Hija fil-opinjoni tal-esponenti, wara li ħadet konjizzjoni tal-atti u tenut kont il-fond fl-istat tiegħu, il-valur tal-propjeta' fis-suq liberu huwa mija u erbgħin elf Ewro (€140,000.00).*
>
> *21. Il-valur lokatizzju fis-suq tal-istess fond fuq perjodi ta' ħames snin għall-perjodu mill-1988 u kull ħames snin sa llum huwa elenkat:-*

| SENA | VALUR LOKATIZJU ANNWALI € |
|---|---|
| 1988 | € 250.00 |
| 1993 | € 300.00 |
| 1998 | € 550.00 |
| 2003 | € 650.00 |
| 2008 | € 1,200.00 |
| 2013 | € 1,800.00 |
| 2018 | € 2,400.00 |
| 2022 | € 3,600.00 |

> *Tant għandha x'tirrelata l-esponenti Perit Tekniku għall-konsiderazzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti, salv merti oħra ta' natura legali.*

22. Jirriżulta illi, fil-każ odjern, lill-Perit Tekniku ma sarulhiex domandi in eskussjoni, u għalhekk il-Qorti ma tara ebda raġuni 'l għaliex ma għandhiex tistrieħ fuq il-konklużjonijiet minnha milħuqa.

**Difiżi mqajjma**

23. Jirriżulta illi l-intimati Joseph Cauchi, fid-difiża tiegħu, apparti varji difiżi mqajjma mill-Avukat tal-Istat ukoll, jinsisti illi huwa ma kienx il-legittimu kontradittur u kellux jiġi mġiegħel iħallas kumpens u wisq anqas spejjeż.

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

**<u>Każ kontra Joseph Cauchi</u>**

25. Kif ġia fuq osservat, fost id-difiżi tagħhom, l-intimat Joseph Cauchi saħaq illi ma kellu ebda responsabbilta', peress illi huwa dejjem mexa skond il-Liġi u ħallas dak li kellu jħallas, u għalhekk ma għandhomx jagħmlu tajjeb għad-danni.

26. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawża fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- l-Avukat Ġenerali et,** fejn dwar il-kwistjoni tal-leġittimu kontradittur ġie trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjeż f'kawża simili u sostniet is-segwenti:

> *20. Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m'għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita' tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffettwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita' tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f'dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integreta' tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huma leġittimi kuntradditturi. Għaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqgħet it-talba għas-sejħa fil-kawża tal-każin intimat.*

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

28. Il-Qorti tqis ukoll illi għandha tagħmel referenza għal dak illi ntqal mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ciantar et** deċiża fl-24 ta' Frar 2012 fejn dwar difiża simili, kien intqal is-segwenti:

> *... kumpens bħal dak għandu jbagħtih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;*
>
> *Fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.*

29. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi għandha tilqa' tali difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimat Joseph Cauchi kien biss benefiċċjarju minn Liġi u ma ġiex ippruvat illi b'xi mod kienu qegħdin jabbużaw minnha, u għalhekk ċertament huwa ma għandhomx ibagħti ebda spejjeż f'każ illi jinstab ksur a favur tar-rikorrenti. Madanakollu, il-Qorti tqis illi, tenut kont tal-fatti u tal-benefiċċji konsiderevoli illi gawdew l-intimati riżultat ta' tali leġislazzjoni, huwa ġust u ekwu illi għall-anqas huma ibagħtu l-ispejjeż tagħhom!

30. L-intimat qajjem ukoll varji difiżi oħra, illi anke l-Avukat tal-Istat qajjem, u għalhekk ikun opportun illi jiġu kkunsidrati flimkien mad-difiżi tal-Avukat tal-Istat.

## <u>Każ kontra l-Avukat tal-Istat</u>

### Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

31. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilin, l-intimat Joseph Cauchi, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

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

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

33. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, ġie eċċepit li s-soċjeta' rikorrenti ma setgħetx tinvoka l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex huwa inapplikabbli.

34. L-argument prinċipali tal-Avukat tal-Istat huwa li l-Kap 158, ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan għaliex ir-rikorrenti qed jilmentaw dwar għemil magħmul taħt il-Kap 158 ġialadarba dawn il-liġijiet kienu fis-seħħ qabel l-1962 u jinsabu mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Fi kliem ieħor l-Avukat tal-Istat sostna li l-ilment tar-rikorrenti jesorbita 'l barra minn dak imħares fl-imsemmi artikolu.

35. Ir-rikorrenti, mill-banda l-oħra, qed tikkontendi li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jista' japplika, dan għaliex il-Kap 158 jibqa' jimponi r-relazzjoni mġiegħla ta' sid u kerrej, peress li l-Kap 158 jagħti protezzjoni lill-inkwilin mhux b'għażla libera imma b'impożizzjoni tal-istess liġi.

36. B'referenza għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jinsab assodat li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa aktar ristrett mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Infatti l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jipproteġi t-<u>tgawdija paċifika</u> tal-'possedimenti' filwaqt illi l-Artikolu 37(1) jitkellem dwar <u>teħid b'mod obbligatorju</u> tal-pussess ta' proprjeta` jew il-ksib b'mod obbligatorju ta' interess fi jew dritt fuq proprjeta`.

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

> *"Ebda propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pusses jew akkwist – (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq; (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-propjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u (c) Li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."*

38. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, qalet illi:

> *"Mid-diċitura ta' dan il-provvedimenti kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi propjeta' "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi propjeta' għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt, li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjeta' huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda si*

*tratta ta' teħid ta' interess fi propjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."*

39. L-istess Qorti fl-istess każ suċitat, żiedet tgħid dan:

*47. Jiġi osservat li, għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjeta` għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom. Għaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta` huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjeta` u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat.'*

40. Din il-posizzjoni ġiet riaffermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Josephine Tabone et vs Avukat tal-Istat et**', inizzjalment deċiża minn dina l-Qorti kif ippresjeduta, fejn il-Qorti Kostituzzjonali qalbet deċiżjoni ta' dina l-Qorti fejn ma' akkordatx ksur abbażi tal-Artikolu 37, u qalet hekk dwar ksur tal-Artikolu 37:

*din il-Qorti tagħmel referenza għall-kawża tal-Qorti Kostituzzjonali bl-ismijiet* **Louis Vincenti et v. Mary sive May Herrera et** *deċiża nhar is-27 ta' Jannar 2021:*

> *"23. Fir-rigward tal-aggravju tal-Avukat tal-Istat relattiv għall-applikabbilita` tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti tosserva li l-pożizzjoni tal-qrati dwar l-applikabblita` ta' dan l-artikolu ilha issa għal numru ta' snin kostanti u fis-sens li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa applikabbli f'dawn iċ-ċirkostanzi in vista tal-limitazzjoni sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjetà tal-individwu għal żmien indeterminat.* ***(ara per eżempju: Michael D'Amato et v. L-Awtorita tad-Djar et (PA, 06/10/2016); Estelle Azzopardi et v. Mikelina Said et (Kost 14/12/2018); Alessandra Radmilli v. Joseph Ellul et (Kost. 14/12/2018); Angela Balzan v. Prim Ministru et (Kost 31/01/2019); David Pullicino et v. Avukat Ġenerali et (Kost 31/01/2019); Rebecca Hyzler et v. Avukat Ġenerali et (Kost 29/03/2019); Catherine Tabone pro et noe v. L-Avukat Ġenerali et (PA, 28/05/2019); Joseph Darmanin v. Avukat Ġenerali et (Kost 31/05/2019).***

*Din il-linja ta' ħsieb tapplika perfettament f'din il-kawża, u l-appellant ma ressqet l-ebda raġunijiet li jwasslu lil din il-Qorti sabiex tibdel din il-pożizzjoni tagħha fir-rigward tal-interpretazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni"*

41. Għaldaqstant, f'dan ir-rigward għalhekk, l-eċċezzjonijiet ta' l-intimati ma jreġġux u t-talba tar-rikorrenti, sa fejn tikkonċerna l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni w il-Kap 158, għandha tintlaqa'.

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

42. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jgħid illi:

> *"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possediment tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali."*

43. Fl-eċċezzjonijiet l-Avukat tal-Istat saħaq li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjeta` għall-interess ġenerali, u sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar peress li l-Istat huwa fil-liberta`, li jekk meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` għall-interess ġenerali. Madanakollu, korrettement, l-istess Avukat tal-Istat aċċetta illi l-ġurisprudenza nostrana ta' llum il-ġurnata ma tagħtihx konfort f'tali argumentazzjoni.

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

45. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta' Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

> *"Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities, James and others vs the United Kingdom, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in Sporrong and Lonnroth vs Sweden, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also Broniowski vs Poland (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten Czapska vs Poland - (App No. 35015/97 -19 June 2006)."*

46. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma

tammontax għal aktar minn € 215 fis-sena, b'mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

47. Fil-każ suċitat ingħad:

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

48. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020.

> *"However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property……."(See, for example, Anthony Aquilina vs Malta no. 3851/12, § 63, 11 December 2014; Montanaro Gauci & others vs Malta, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and Zammit and Attard Cassar vs Malta, cited above § 62).*

49. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li ntqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

> *"In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation."*

50. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, u għalhekk koperta bil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

51. Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat fuq in-nuqqas ta' proporzjoni bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin, matul is-snin, u l-kera baxxa u mhux xierqa perċepita matul is-snin li kienet konsegwenza ta' l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini li kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

52. Relevanti huwa l-każ **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, fejn ingħad:

> *In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value."*

*(Ara wkoll Sergio Falzon et vs L-A.G. et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).*

53. Meta tistħarreġ dak li ngħad b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Infatti, is-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, u fin-nuqqas ta' dan, jkun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

54. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti, ħalqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, seħħet vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent.

55. Il-Qorti hawnhekk tqis illi jkun ukoll opportun illi jiġi rilevat li, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, u l-possibiltajiet provduti fl-artikolu 12A u 12 B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kwalsiasi kumpens dovut għandu jingħata sad-data tad-dħul ta' tali emendi, ossija Awissu 2018, peress illi minn dakinhar ir-rikorrenti kelhom l-għodda neċessarja sabiex jirrimedjaw għas-sitwazzjoni tagħhom.

56. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

**Kumpens**

57. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbet lill-Qorti sabiex tipprovdilha rimedji xierqa u opportuna sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi.

58. Ġaladarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li t-talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

59. Konsegwentement, din il-Qorti ser tipprovdi għal danni u dan a tenur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

**Data ta' Leżjoni**

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

62. Jirriżulta illi l-konċessjoni emfitewtika skadiet fid-29 ta' April 1988 bl-opra tal-liġi u ċioe' tal-provvedimenti tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta t-titolu li kellu l-intimat ġie awtomatikament u ex lege konvertit f'titolu ta' lokazzjoni.

63. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **Mejju tas-sena 1988** 'il quddiem.

64. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fis-16 ta' Mejju 2023, ossija ferm wara d-dħul tal-Att XXVII tal-2018 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap 158.

65. Hawnhekk, il-Qorti tagħmel referenza għal osservazzjoni illi għamlet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Josephine Azzopardi et vs l-Onorevoli Prim Ministru et**' (Ċit Nru 78/14) deċiża fit-12 ta' Lulju 2019, illi kellha dan xi tghid:

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

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

67. Ikkunsidrat illi mill-10 ta' April 2018, ir-rikorrenti kellhom id-dritt illi tissana l-vjolazzjoni illi ġiet stabbilita minn dina l-Qorti, l-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jingħata sal-10 ta' April 2018, peress illi wara dakinhar, ir-rikorrenti kellha kull dritt illi tipproteġi d-drittijiet tagħha u titlob għal kera ogħla.

68. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi f'dan il-każ, il-kumpens għandu jiġi meqjus sa' **<u>April 2018</u>**, u dan għar-raġunijiet fuq stabbiliti.

69. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Mejju 1988 sa April 2018, ossija tletin sena nieqes xahar w il-Qorti, a fini ta' prattiċita' ser tikkalkola l-kumpens fuq bażi ta' **<u>tletin (30) sena li jibdew minn April 1988</u>**.

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

70. Dwar danni pekunarji, f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014,

fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

> *"Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jigi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158."*

71. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet isegwi il-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022:

> *"Illum il-ġurnata il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi kriterjii ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi vs Malta (QEDB 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in succinct li sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' circa 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attriċi kien irnexxielha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha imbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."*

72. Abbażi ta' tali direzzjoni għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxelhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma, għandu imbagħad jitnaqqas il-kera pperċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

73. Jirriżulta illi skond ir-rikorrenti, il-kera mħallsa kienet ta' €163.05 minn dakinhar illi l-konċessjoni emfitewtika giet konvertita f'kera, ossija April 1988 u baqgħet hekk sas-sena 2013, meta żdiedet għal €556.

74. Dwar id-danni non-pekunjarji, din il-Qorti tagħmel referenza għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-

ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidata mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkunsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

75. Madanakollu, il-Qorti tagħmel ukoll referenza għas-sentenza riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **B. Tagliaferro & Sons Limited (C-817) v. L-Avukat tal-Istat et** fejn intqal illi:

> *Dwar il-kumpens non-pekunarju, il-Qorti tibda billi tirrileva li huwa żbaljat l-argument tal-attriċi li fil-ġurisprudenza ġiet stabbilita xi regola fissa li l-kumpens non-pekunarju għandu jiġi kkalkolat fis-somma ta' €500 għal kull sena li tkun damet għaddejja l-leżjoni. Il-kumpens non-pekunarju jirrifletti t-tbatija morali li tkun ġiet sofferta mill-vittma minħabba l-leżjoni li tkun ġiet konstatata mill-Qorti, u għalhekk huwa neċessarjament kwistjoni suġġettiva li tiddependi fuq iċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.*

76. Il-Qorti tagħmel ukoll referenza għal dak dikjarat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Carmelina Bugeja vs Nazzareno Spiteri** deċiża fit-30 ta' Marzu 2022, fejn kellha dan xi tgħid:

> *Huwa minnu li m'hemmx lok għal tnaqqis fil-kumpens pekunarju minħabba l-passivita` tas-sid ġaladarba l-azzjoni ma tkunx ġiet preskritta u allura d-dritt ta' azzjoni jkun għadu sħiħ u mhux mittiefes. Dan ma jgħoddx ukoll pero` għal-likwidazzjoni tal-kumpens non-pekunarju, l-għan ta' liema huwa li jikkumpensa lis-sid għat-tbatija morali li jkun sofra matul iż-żmien relevanti. F'dan ir-rigward il-passivita` tas-sid issir għalhekk relevanti. L-ewwelnett għaliex il-passivita` tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. Inoltre l-individwu għandu obbligu legali li kemm jista' jkun inaqqas id-dannu soffert minnu, ħaġa li s-sid ċertament m'għamilx.* (sottolinjar ta dina l-Qorti)

77. Fil-każ odjern, wara illi qieset il-fatti kollha tal-każ, il-Qorti tqis illi, fejn jirrigwarda kumpens non-pekunjarju, tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti Catherine Ciappara ma għamlet xejn biex tipprotegi d-drittijiet tagħha, inkun ġust u ekwu illi l-kumpens ikun ta' €100 għal kull sena, filwaqt illi tqis, bħalma ġia osservat aktar 'il fuq, illi kwalsiasi danni non-pekunjarji għandhom jingħataw għall-perjodu fuq indikat.

78. Ikkunsidrat il-metodoloġija fuq imsemmija kif ukoll il-konsiderazzjonijiet dwar danni non-pekunarji, il-kalkolu tad-danni kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji għandu jkun is-segwenti:

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Danni Pekunjarji** | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| **Minn** | **Sa** | **Kera Percepibbli (€)** | **Snin** | **Xhur** | **TOTAL** | | | | |
| April | April | | | | | | | | |
| 1988 | 1992 | 500 | 4 | | 2000 | | | | |
| 1992 | 1997 | 1100 | 5 | | 5500 | | | | |
| 1997 | 2002 | 1500 | 5 | | 7500 | | | | |
| 2002 | 2007 | 2200 | 5 | | 11000 | | | | |
| 2007 | 2012 | 2700 | 5 | | 13500 | | | | |
| 2012 | 2017 | 3300 | 5 | | 16500 | | | | |
| 2017 | 2018 | 4800 | 1 | | 4800 | | | | |
| | Numru ta' Snin | | 30 | | | | | | |
| | | | | TOTAL | 60800 | | | | |
| | | | Naqqas 30% | | 18240 | | | | |
| | | Bilanċ | | | | 42560 | | | |
| | | | Naqqas 20% | | | 8512 | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | TOTAL Danni Pekunjarji | | | 34048 | | |
| **Kera Mħallsa** | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| **Minn** | **Sa** | **Kera** | **Snin** | **TOTAL** | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 1988 | 2013 | 163.05 | 25 | 4076.25 | | | | | |
| 2013 | 2018 | 556 | 5 | 2780 | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | Numru ta' Snin | | 30 | | | | | | |
| | | TOTAL | | 6856.25 | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | Naqqas Kera Mħallsa | | | 6856.25 | | |
| | | | | **BILANĊ Danni Pekunjarji** | | | | **27191.75** | |
| | | | | | | | | | |
| **Danni Non Pekunjarji** | | | | | | | | | |
| **Kumpens €** | **Snin** | **Total** | | | | | | | |
| 100 | 30 | 3000 | | | | | | | |
| | | | | ŻID Danni Non Pekunjarji | | | | 3000 | |
| | | | | | | | | | |
| | | | **TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji** | | | | | 30191.75 | |

79. Il-Qorti tosserva li tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku l-konsegwenza ta’ tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti tingħata kumpens effettiv u mistħoqq.

80. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrent għal fond Mary, 77, Triq ir-Rihan, Fgura għandu jkun ta’ **tletin elf, mija u tnejn u disgħin Euro (€30,192).**

## Rimedju Ulterjuri

81. Din il-Qorti ser tipprovdi, li fl-eventwalita` li l-intimat Joseph Cauchi jmut, sakemm “*wild naturali jew legali*” tiegħu, kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala “*membri tal-familja tal-kerrej*” fil-Kap 69 ikunu qed jgħixu miegħu, tali persuni m’għandhomx ikollhom id-dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond bħala kerrejja kif stipulat fil-Kodiċi Ċivili.

82. In vista tal-fatt illi dina l-Qorti qiegħda tiddikjara li tali protezzjoni għandha titqies bħala leżiva għar-rikorrenti, huwa naturali li dina l-Qorti tkun trid tagħti rimedju lir-rikorrenti sabiex jiġi assikurat li tali leżjoni ma tibqax isseħħ.

83. Għalhekk, din il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimat Joseph Cauchi ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili, u dan ikun mingħajr preġudizzju għall-applikabilita` tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

**Konklużjoni**

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet;

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

**Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat u tal-intimati.

**Tilqa'** t-Talbiet kollha billi:

**Tiddikjara** illi fil-konfront tar-rikorrenti Catherine Ciappara il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Joseph Cauchi u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond Mary, 77, Triq ir-Rihan, Fgura, u għalhekk jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta;

**Tordna** li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimat Joseph Cauchi ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili u fil-Kap 69 kif ukoll liġijiet oħra viġenti.

**Tiddikjara** illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba t-telf ta` kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilhom, u;

**Tillikwida** l-kumpens li għandha titħallas lir-rikorrenti Catherine Ciappara fis-somma ta' **tletin elf, mija u tnejn u disgħin Euro (€30,192)** u għalhekk:

**Tordna** lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti Catherine Ciappara is-somma ta' **tletin elf, mija u tnejn u disgħin Euro (€30,192)** kif hekk likwidata.

**Dwar spejjeż**, l-ispejjeż għandhom jintrefgħu mill-Avukat tal-Istat għajr għal dawk ta' l-intimat Joseph Cauchi, li għandu jbagħti l-ispejjeż tiegħu hu.

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

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

**Rita Sciberras**
Deputat Reġistratur