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 254/2023 FDP

Fl-ismijiet

Agostino Duca [K.I. Nru 0072855M], Maria Anna sive Anna Duca [K.I. Nru 140557M] u Edward John Saviour Duca [K.I. Nru 0043183M]

Vs

L-Avukat Ta' L-Istat

U

Norman Schembri [K.I. Nru 0578839M] U Marie Schembri [K.I. Nru 0161743(M]

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 16 ta' Mejju 2023, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

    1. *Illi r-rikorrenti Edward John Saviour Duca huwa l-proprjetarju tal-fond ossija l-appartament bin-numru wieħed (1) formanti parti minn blokka appartamenti bin-numru uffiċċjali mija sebgħa u disgħin (197), bl-isem 'St. Joseph', fi Triq Isouard, Marsa, filwaqt li r-rikorrenti l-oħra u ċioe Agostino u Maria Anna sive Anna Duca huma l-użufruttwarji ta' l-istess fond.*

2. *Illi Maria Anna sive Anna Duca u żewġha Agostino Duca akkwistaw il-fond mertu ta' din il-kawża b'titolu ta' 'Datio in Solutum' permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Antoine Agius tat-3 ta' Lulju tas-sena 1990, kif jirriżulta mid-dokumenti li qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **'Dokument A'.***

3. *Illi sussegwentament u ċioe permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Annalise Micallef tas-6 ta' Jannar 2021, Maria Anna sive Anna Duca u żewġha Agostino Duca trasferrew b'titolu ta' donazzjoni rrevokabbli a favur binhom Edward John Saviour Duca l-fond de quo ossija l-appartament bin-numru wieħed (1) formanti parti minn blokka appartamenti bin-numru uffiċċjali mija sebgħa u disgħin (197), bl-isem 'St. Joseph', fi Triq Isouard, Marsa, b'dana illi l-konjuġi Duca rriżervaw a favur tagħhom l-użufrutt vita durante, kif jirriżulta mid-dokumenti li qegħdin jiġu hawn annessi u mmarkati bħala '**Dokument B'.***

4. *Illi dan il-fond in kwistjoni ġie dekontrollat skond iċ-ċertifikat hawn anness u mmarkat bħala **'Dokument C'.***

5. *Illi l-imsemmi fond ġie mikri lill-intimat Norman Schembri mis-sidien preċendenti fis-sena 1975, versu kera ta' Lm35 fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem u sussegwentament kif awmentata bi ftit kif ser jirriżulta fil-mori tal-kawża pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, u illum bil-kera ta' €310.84c fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.*

6. *Illi minħabba li l-fond ġie dekontrollat u minħabba d-disposizzjonijiet ta' l-Att XXIII tal-1979, l-intimati Schembri kellhom d-dritt ta' rikolazzjoni fil-fond u ma setgħux jiġu żgumbrati mill-istess fond oltre li kellhom iħallsu kera sa massimu tad-doppju darba kull ħmistax-il sena, ai termini tal-istess Att.*

7. *Illi d-drittijiet patrimonjali tal-atturi u l-antekawża minnhom tbiddlu radikalment b'tali mod illi l-proprjeta' in kwistjoni minkejja t-terminu miftiehem, ma setgħet tittieħed lura qatt minn idejn l-intimati Schembri.*

8. *Illi bid-dħul fis-seħħ ta' l-Att XXIII tal-1979, l-intimati ġew mogħtija d-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond basta li jkunu ċittadini Maltin u li jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom u awment fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.*

9. *Illi għalhekk ir-rikorrenti ġew spossessati mill-użu tal-proprjetà tagħhom, wara li skada t-terminu lokatizzju u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim milħuq bejn il-partijiet qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979.*

10. *Illi konsegwentement bl-Att XXIII tal-1979, minkejja li l-fond ossija l-appartament bin-numru wieħed (1) formanti parti minn blokka appartamenti bin-numru uffiċċjali mija sebgħa u disgħin (197), bl-isem 'St. Joseph', fi Triq Isouard, Marsa kien fond dekontrollat kif jirriżulta mid-dokument immarkat bħala 'Dokument C' u għalhekk ma setax jiġi rekwiżizzjonat mill-Awtoritajiet kompetenti, u l-intimati Schembri ppretendew illi jkomplu jiddetjenu l-istess fond, b'titolu ta' lokazzjoni fil-perjodu ta' rilokazzjoni taħt il-provvedimenti tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għax huma ċittadini Maltin, li jużaw l-fond bħala residenza ordinarja tagħhom u li kienu lesti biex iħallsu awment fil-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni mill-aħħar tiġdida.*

11. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, u l-Liġijiet viġenti fil-pajjiż, qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII tal-1979 u infatti l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallsu ż-żieda fir-rata tal-inflazzjoni però qatt iktar mid-doppju wara l-għeluq tal-perjodu lokatizzju.*

12. *Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju tal-istess fond, meta saret il-kirja u kull ħmistax-il sena sussegwenti kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII tal-1979, u kull ħames snin de quo kien ferm ogħla minn dak kif stabbilit fil-liġi.*

13. *Illi huwa għalhekk li huma ġew privati mill-proprjetà tagħhom stante illi skont il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropea, il-prinċipju tal-legalità jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibbli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom.*

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

15. *Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf esaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjetà tiegħu kif ġara f'dan il-każ*

16. *Illi konsegwentement a tenur tal-Liġi, ġialadarba kien hemm ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-*

Konvenzjoni Ewropea, l-intimati għandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnhom sofferti.

17. *Illi għalhekk ir-rikorrenti huma intitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetà tagħhom minn meta huma ma setgħux jieħdu lura l-proprjetà tagħhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII tal-1979.*

18. *Illi r-rikorrenti jemmnu fir-rigward tagħhom ġie miksur l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement għandhom jitħallsu kumpens a tenur tal-Liġi, stante illi huma ġew privati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u ċioe tal-fond ossija l-appartament bin-numru wieħed (1) formanti parti minn blokka appartamenti bin-numru uffiċċjali mija sebgħa u disgħin (197), bl-isem 'St. Joseph', fi Triq Isourad, Marsa, minħabba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.*

19. *Illi barra minn hekk il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali fil-kawża "Rose Borg vs Avukat Ġenerali et" deċiża fil-25 ta' Frar, 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju, 2016" u Brian Psaila vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali fid-29 ta' Novembru, 2018 iddeċidiet illi f'każ simili bħal dan meta ġiet iffirmata konċessjoni enfitewtika temporanja s-sidien ma setgħu qatt jipprevedu l-piż eċċessiv li kienu ser ikomplu jerfgħu mat-trapass ta' kważi 40 sena. Isegwi għalhekk illi l-atturi rikorrenti ma jistgħux jiġu kkunsidrati illi rrinunzjaw inkondizzjonalment b'mod indefinit u perpetwu għad-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom, b'sagrifiċċju lejn l-interess ġenerali soċjali li fir-realtà tali interess m'għadux ireġġi tul il-milja taż-żmien.*

20. *Illi għalhekk għandhom jitħallsu kumpens a tenur tal-Liġi stante illi huma ġew ipprivati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u ċioe tal-fond minħabba d-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.*

21. *Illi huma għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħhom kif ġie deċiż fil-kawża Albert Cassar vs Malta deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar, 2018 u Franco Buttigieg & Others vs Malta deċiża fil-11 ta' Diċembru, 2018.*

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

I. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti partikolarment l-Att X tal-2009, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Schembri għal fond ossija l-appartament bin-numru wieħed (1) formanti parti minn blokka appartamenti bin-numru uffiċċjali mija sebgħa u disgħin (197), bl-isem 'St. Joseph', fi Triq Isouard, Marsa u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom;*

II. *Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà u ċioe l-appartament bin-numru wieħed (1) formanti parti minn blokka appartamenti bin-numru uffiċċjali mija sebgħa u disgħin (197), bl-isem 'St. Joseph', fi Triq Isourad, Marsa bi vjolazzjoni tal-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) u b'hekk tagħtih ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.*

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

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

V. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas kumpens u danni likwidati.*

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

2. Rat illi fis-6 ta' Ġunju 2023, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

    1. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jigu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

    2. *Illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom sabiex juru li huma s-sidien tal-appartament bin-numru 1 formanti parti minn blokka appartamenti bin-numru uffiċċjali 197, bl-isem St. Joseph', fi Triq Isouard, Marsa;*

3. *Illi safejn ir-rikorrenti qed jattakkaw it-tħaddim tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 għax qed isostnu il d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 qed jiksru id-dritt tar-rikorrenti kif sanċit fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan ma jistax jiġi mistħarreġ għaliex skont l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzioni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja jew inċidentali għal kuntratt ieħor - għalhekk l-esponent isostni li l-artikolu 37 huwa mproponibbli fir-rigward tal-artikolu 5 tal-Kap.158;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, dato ma non concesso li l-Artikolu 37 huwa applikabbli, xorta waħda ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzioni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzioni Ewropea stante il l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 jikkostitwixxi biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzioni u tal-Konvenzjoni Ewropea. Finalment, ir-raġuni aħħarija wara l-promulgazzioni tal-Att XXI tal-1979 u konsegwentement l-Att X tal-2009 kienet sabiex persuni jiġu protetti milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom. B'hekk dan l-artikolu 5 tal-Kap. 158 żgur ma jistax jiġi kklassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dan l-artikolu m' għandux jitqies li jmur kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

5. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali;*

6. *Illi mir-rikors promotur u mid-dokument anness u mmarkat bħala Dok B, jidher li fis-6 ta' Jannar 2021, ir-rikorrenti Edward John Saviour Duca rċieva n-nuda proprjeta' tal-fond in kwistjoni b' donazzjoni. Id-donaturi, jigifieri r-rikorrenti l-oħra Agostino Duca u Maria Anna sive Anna Duca Giuliano rriżervaw favur tagħhom l-użufrutt fuq il-proprjeta' vita durante;*

7. *Illi dan ifisser allura li minn meta l-proprjeta' ġiet donata lir-rikorrent Edward John Saviour Duca, peress li huwa rċieva biss in-nuda proprjeta' tal-fond, mhu qed jirċievi u mhu intitolat għall-ebda introjtu minn tali proprjeta' u għalhekk ma għandu jirriżulta l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu u konsegwentement ma hemm l-ebda kumpens dovut lilu;*

8. *Illi rigward ir-rikorrenti l-oħra, jidher li l-kera jirċevuha huma peress li rriżervaw favur tagħhom l-użufrutt. L-esponent iqis li l-fatt li d-donaturi riedu jżommu l-użufrutt vita durante fuq l-istess proprjeta', juru li kuntenti b'tali ntrojtu. Wara kollox, permezz tal-Artikolu 12B tal-Kap.158 huma jistgħu jiftħu proċeduri quddiem il-Bord il Jirregola 1-Kera sabiex jgħollu l-kera lill-inkwilini;*

9. Illi, mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti, kwalunkwe kumpens li jista' jingħata lir-rikorrenti jew min minnhom minn din l-Onorabbli Qorti għandu jingħata sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVI tal-2018 u mhux wara;

10. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

GĦALDAQSTANT, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat illi, fis-6 ta' Ġunju 2023, l-intimati **Norman u Marie Schembri** laqgħu għal dak mitlub billi qajjmu is-segwenti difiżi:

1. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

2. *Illi l-intimati dejjem onoraw l-kundizzjonijiet li bihom l-istess propjetà imsemmija ċioe l-appartament bin-numru wieħed (1) formanti minn blokka appartamenti bin-numru uffiċċjali 197, bl-isem 'St. Joseph', Triq Isouard, Marsa, ingħatat lilhom b'konċessjoni enfitewtika temporanja, liema konċessjoni enfitewtika temporanja, meta skadiet, l-intimati kellhom il-jedd il jibqgħu jabitaw fil-fond, a tenur tal-Att XXI tal-1979, hekk kif issodisfaw il-kriterji li għalihom l-istess Att jipprovdi protezzjoni minħabba l-fatt il kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond de quo;*

3. *Illi bla preġudizzju għas-suespost l-fond de quo sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilini sew meta kien għadu validu ċ-ċens temporanju kif ukoll wara, u kwindi meta din l-Onorabbli Qorti, tevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond, għandha tieħu in konsiderazzjoni li l-valur lokatizzju u anki l-valur fis-suq ta' l-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimati;*

4. *Illi, ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzat lill-antekawża tar-rikorrenti jagħtu dan il-fond b'kiri (vide Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et, deċiża nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibigħu l-fond;*

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

6. *Illi l-esponenti jeċċepixxu l-inapplikabbilità 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. Ċertament ma jistgħax jingħad li fil-każ odjern kien hemm tali żvestiment minħabba l-fatt li r-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond u għaldaqstant baqgħu s-sidien tal-proprjetà in kwistjoni, u dan ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-miżura msemmija fil-Liġi li qegħdin jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madankollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk, li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikol 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentament għandu jiġi miċħud;*

7. *Illi l-esponenti jġawdu mill-protezzjoni tal-liġi, u għalhekk ma għandhom isofru l-ebda konsegwenza u bl-ebda mod ma jiġu kkundannati responsabblita' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, jew responsabbli għal xi danni, jew responsabbli illi ħallsu xi kumpens in linea ta' danni jew li jiżġombrawhom mill-fond in kwistjoni li sservi bħala r-residenza ordinarja tagħhom;*

8. *Illi kif inhu ben saput, l-intimati ma għamlu l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandhom jinstabu ħatja ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnhom allegat, u lanqas konsegwentament ma għandhom ibatu ebda konsegwenzi, jew jiġu ddikjarati responsabbli għal xi danni, wisq anqas jiġu kkundannati jħallsu kumpens, jew jiġu żgumbrati mill-fond de quo u lanqas ma għandhom isofru ebda spejjeż kif mitlub fir-rikors promotur;*

9. *Illi m'hemm l-ebda vjolazzioni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-Bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tal-intimati, fis-sens li l-kera li titħallas minnhom hija skond il-liġi viġenti u raġonevolment adekwata fil-kuntest u proporzjonata meta kkomparata mal-fond in kwistjoni;*

10. *Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli fil-każ odjern minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta liema liġi daħlet fis-seħħ fl-10 ta' April 1959 u dan skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "Ebda ħaġa fl-Artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data il 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).*

11. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrilevaw li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjeta' skont l-*

interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-intimati jaraw li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

12. *Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' propjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;*

13. *Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-propjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċioe' li jipprovdu dar ta' abitazzioni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' 'Amato Gauci vs Malta' rikonoxxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. " Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et' tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' Akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizzju ta' fond fis-suq ħieles";*

14. *Illi għaldaqstant, jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġiżla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;*

15. *Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu preġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jista' jiġi rimedjat bl-inapplikabbilità tal-Artikoli tal-Kap. 158 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;*

16. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm l-ebda ċertezza illi li kieku l-fond de quo ma kienx suġġett għad-dispożizzjonijiet tal-Kap.158*

tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, tali fond kien ser ikun mikri fis-suq liberu għal dawn l-għexieren ta' snin mingħajr interruzzjoni. Konsegwentament din l-Onorabbli Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni dan il-fatt fl-eventwalità li jogħġobha tordna kumpens u tillikkwida d-danni ai termini tal-liġi hekk kif rikjest mir-rikorrenti fir-rikors promotur;

17. *Illi tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi il jirrigwardaw il-kera u ċioe' tal-Att X tal-2009, daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" Ġunju tal-2008 u dan kollu qed jingħad sabiex jintwera li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzioni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istitut;*

18. *Illi, bi xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilini, u ħadd ma impona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et, deċiż nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali);*

19. *Illi din hija l-unika residenza tal-eċċipjenti li huma koppja anzjana ta' ċerta età u li għandu jkollhom is-serħan tal-moħħ li mhux ser jiġu żgumbrati minn darhom li ilhom jokkupaw għal dawn l-aħħar għexieren ta' snin u f'dan ir-rigward irid jittieħed kont tal-fatt illi l-hardship li jistgħu jsofru l-intimati huwa ferm akbar minn dak li talvolta jistgħu jsofru r-rikorrenti;*

20. *Illi 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-aspettativa leġittima tagħhom li jkomplu jikru il-fond de quo mingħajr ebda xkiel inġust u kontra l-liġi anke meta l-istess intimati m'għandhomx mezzi alternattivi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni alternattiva;*

21. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbiltà tal-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal l-Istat stess u mhux l-intimati. Jekk it-talbiet attriċi jintlaqgħu, l-intimati esponenti ser jgħaddu minn piż finanzjarju enormi (hardship) liema piż ma għandhom jerfgħu huma iżda tali piż għandu jigi merfugħ mill-Istat b'miżuri soċjali adekwati;*

22. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;*

Għaldaqstant, għal dawn ir-raġunijiet l-intimati jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġialadarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Provi

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

    - Dok A: Kuntratt ta’ enfitewsi tat-disgħa u għoxrin (29) ta’ Awwissu tas-sena 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello;

    - Dok B: Kuntratt ta’ Donazzjoni b’riserva tal-użufrutt datat 6 ta’ Jannar 2022 fl-atti tan-Nutar Annalise Micallef;

    - Dok C: Ċertifikat ta’ maħruġ mil-Identity Mala relattiv għall-propjeta’ appartment numru 1, Block 197, Isouard Street, Marsa.

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 1987 ‘il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

6. Rat illi fid-19 ta’ Settembru 2023 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fit-22 ta’ Jannar 2024 (fol 37).

7. Rat illi domandi in eskussjoni ma sarux.

8. Rat l-affidavit ta’ **Maria Anna Duca** (fol 36) ippreżentat fid-9 ta’ Novembru 2023 flimkien ma’ dokumentazzjoni, inkluż skeda tal-kirjiet li rċevew ir-rikorrenti mingħand l-intimat (fol 38 sa 40).

9. Semgħet ix-xhieda ta’ **Savio Borg**, rappreżentant tal-Kummissjoni Elettorali, mogħtija fit-22 ta’ Frar 2024, flimkien mad-dokumentazzjoni minnu eżebiti (fol 44).

10. Semgħet ix-xhieda in subizzjoni ta’ **Norman Schembri**, prodott mir-rikorrenti u mogħtija fit-22 ta’ Frar 2024.

11. Rat il-ktieb tal-kera esebit minn Norman Schembri, kif lilu awtorizzat, wara s-seduta, a fol 62 sa 87 u ppreżentat fis-26 ta’ Frar 2024.

12. Rat illi fit-22 ta’ Frar 2024, il-partijiet ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi w għalhekk il-kawża setgħet titħalla għas-sottomissjonijiet finali.

13. Rat is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippreżentati fid-9 ta’ Mejju 2024.

14. Rat illi fid-9 ta’ Mejju 2024, il-kawża ġiet differita għas-sentenza fejn l-intimati kellhom sa l-aħħar ta’ Lulju 2024.

15. Rat illi l-intimati l-Avukat tal-Istat u l-intimati Schembri ma ppreżentaw ebda sottomissjonijiet.

Fatti tal-każ

16. Jirriżulta li r-rikorrenti Agostino u Maria Anna Duca akkwistaw blokk ta' apparamenti bl-isem ta' Saint Joseph Flats, ġewwa Isouard Street, Marsa, li jinkludi wkoll il-fond fejn jirrisjedu l-intimati Norman u Marie Schembri, ossija Flat 1, fl-istess korp ta' bini.

17. Jirriżulta illi fis-6 ta' Jannar 2021, tali fond, flimkien ma' propjetajiet oħra, ġew mgħoddija in donazzjoni lit-tifel tar-rikorrenti Duca, ossija lil Edward John Saviuor Duca, b'dan illi l-istess rikorrenti Agostino u Maria Anna Duca "irriservaw favur tagħhom l-użufrutt tal-imsemmija propjeta' vita durante".

18. Jirriżulta illi, mix-xhieda ta' Norman Schembri stess mogħtija fit-22 ta' Frar 2024, huwa ilu jirrisjedi ġewwa l-fond 197, Flat 1, Isouard Street, Marsa sa mis-sena 1962 flimkien ma' martu Marie Schembri.

19. Jirriżulta illi bl-opra tal-liġi u ċioe' tal-provvedimenti tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta t-titolu li kollhom l-intimati ġie awtomatikament u ex lege konvertit f'titolu ta' lokazzjoni.

20. Jirriżulta illi l-intimati Norman u Marie Schembri għadhom jgħixu fil-fond u jħallsu kera ta' €310.84 kull sena.

21. Jirriżulta illi permezz tal-azzjoni odjerna, r-rikorrenti qed jitlob kumpens mis-sena 1987 'il quddiem.

Rapport Peritali

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

> *15. Hija fil-opinjoni tal-esponenti, wara li ħadet konjizzjoni tal-atti u tenut kont il-pożizzjoni tal-fond, il-valur tal-propjeta' fis-suq liberu huwa ta' mija u sittin elf Ewro (€160,000.00).*
>
> *16. Illi l-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawza tul iż-żminijiet stabbiliti fid-digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti huwa elenkat;-*

SENA	VALUR LOKATIZJU ANNWALI
1987	**€500**
1992	**€1,100**
1997	**€1,500**
2002	**€2,200**
2007	**€2,700**
2012	€3,300
2017	€4,800
2022	€5,400
2023	€5,600

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

23. 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

24. Jirriżulta illi l-intimati Norman u Marie Schembri, fid-difiża tagħhom, apparti varji difiżi mqajjma mill-Avukat tal-Istat ukoll, jinsistu illi huma ma kinux il-leġittimi kontraditturi u ma kellhomx jiġu mġiegħla jħallsu kumpens u wisq anqas spejjeż.

25. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra oġġezzjona għat-talba kif redatta mir-rikorrenti fejn, prinċipalment, saħaq li 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 Norman u Marie Schembri</u>

26. Kif ġia fuq osservat, fost id-difiżi tagħhom, l-intimati saħqu illi ma kellhom ebda responsabbilta', peress illi huma dejjem mxew skond il-Liġi u ħallsu dak li kellhom iħallsu, u għalhekk ma għandhomx jagħmlu tajjeb għad-danni.

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

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

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

29. 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.*

30. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi għandha tilqa' tali difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimati Norman u Marie Schembri kienu biss benefiċċjarji minn Liġi u ma ġiex ippruvat illi b'xi mod kienu qegħdin jabbużaw minnha, u għalhekk ċertament huma ma għandhomx ibagħtu 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!

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

<u>Każ kontra l-Avukat tal-Istat</u>

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

32. 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-inkwilini, l-intimati konjuġi Schembri, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

33. 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>

34. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma setgħux jinvokaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex huwa inapplikabbli.

35. 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.

36. Ir-rikorrenti, mill-banda l-oħra, qed jikkontendu 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.

37. 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`.

38. 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."*

39. 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."

40. 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 Generali 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 citat.'

41. Din il-posizzjoni ġiet riaffermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Josephine Tabone et vs Avukat tal-Istat et**', inizjalment 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."

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

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

43. 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."*

44. 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.

45. Ir-rikorrenti, mill-banda l-oħra, b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, sostnew 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.

46. 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)."*

47. 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.

48. Fil-każ suċitat ingħad:

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

49. 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).*

50. 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."*

51. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, u għalhekk koperta bil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, peress illi kienet kera li ilha għaddejja sa mis-sena 1963 u għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mill-Liġi.

52. Ir-rikorrenti jikkontendu illi l-kera li kienu qed jitħallsu hija waħda miżera, fejn iddikjaraw illi llum il-ġurnata tipperċepixxi kera ta' €310.84 fis-sena, u eżebew rendikont dettaljat tal-pagamenti illi sarulhom.

53. 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.

54. 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).

55. 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.

56. 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.

57. 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.

58. 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.

<u>Kumpens</u>

59. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbet lill-Qorti sabiex tipprovdilhom 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.

60. 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.

61. 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.

62. 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

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

64. Jirriżulta illi l-fond ġie akkwistat mir-rikorrenti Agostino u Maria Anna Duca fit-3 ta' Lulju 1990, meta tali fond kien ilu okupat mill-intimati sa mis-sena 1963, kif ammess mill-istess Norman Schembri.

65. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **Lulju tas-sena 1990** 'il quddiem.

66. 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.

67. 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 tgħid:

    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.

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

69. 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.

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

71. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Lulju 1990 sa April 2018, ossija tmienja u għoxrin sena nieqes tlett xhur w il-Qorti, a fini ta' pratticita' ser tikkalkola l-kumpens fuq bażi ta' **sebgħa u għoxrin (27) sena** li jibdew minn April 1991, u għalhekk il-kumpens ser jingħata minn **April 1991 sa April 2018**.

Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji

72. 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."*

73. 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."*

74. 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.

75. Mill-provi prodotti mir-rikorrenti, għalkemm ma jkoprux il-perjodu kollu mis-sena 1990, jidher illi sa Novembru 2009 kienu qed jitħallsu €43.69 kull tlett xhur, ossija €174.76 fis-sena, li żdiedet għal €69.54 kull tlett xhur, ossija €278.16 fis-sena. Jidher illi fi Frar 2014 żdiedet għal €70.79 kull tlett xhur, ossija 283.16 fis-sena li baqgħet titħallas sa Frar 2019. (vide fol 39)

76. 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.

77. 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.*

78. 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. <u>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.</u>* (sottolinjar ta dina l-Qorti)

79. 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 Agostino u Maria Anna Duca ma għamlu xejn biex jipprotegu d-drittijiet tagħhom, 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.

80. Il-Qorti tosserva wkoll illi, filwaqt illi r-rikorrenti Agostino u Maria Anna Duca huma intitolati jirċevu kumpens illi ser jiġi hawn taħt indikat peress illi għandhom l-użufrutt tal-fond, l-istess ma jgħoddx għal Edward John Saviour Duca, li akkwista l-fond permezz ta’ donazzjoni fis-6 ta’ Jannar 2021, u ċertament qatt ma kellux jkun parti minn tali proċeduri.

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

<u>Danni Pekunjarji</u>									
Minn	**Sa**	**Kera Percepibbli (€)**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**				
Mejju	Mejju								
1991	1992	500	1		500				
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		27						
				TOTAL	59300				
			Naqqas 30%		17790				
		Bilanċ				41510			
			Naqqas 20%			8302			
				TOTAL Danni Pekunjarji			33208		
Kera Mħallsa									
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**					
1991	2009	174.76	18	3145.68					
2009	2014	278.16	5	1390.8					
2014	2018	283.16	4	1132.64					
	Numru ta' Snin		27						
		TOTAL		5669.12					
				Naqqas Kera Mħallsa			5669.12		
				BILANĊ Danni Pekunjarji				**27538.88**	
<u>Danni Non Pekunjarji</u>									
Kumpens €	**Snin**	**Total**							
100	27	2700							
				ŻID Danni Non Pekunjarji				2700	
			<u>TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji</u>					30238.88	

82. 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.

83. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrent għal fond meritu tal-kawża odjerna għandu jkun ta’ **<u>tletin elf u mitejn u erbgħin Euro (€30,240).</u>**

Rimedju Ulterjuri

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

85. Din il-Qorti ser tipprovdi, li fl-eventwalita` li l-intimati konjuġi Norman u Marie Schembri jmutu, sakemm "*wild naturali jew legali*" tagħhom, kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala "*membri tal-familja tal-kerrej*" fil-Kap 69 ikunu qed jgħixu magħhom tali persuni m'għandhomx ikollhom id-dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond bħala kerrejja kif stipulat fil-Kodiċi Ċivili.

86. 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.

87. Għalhekk, din il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimati Norman u Marie Schembri 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 u dan kif ġej:

Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) 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-intimati Norman u Marie Schembri u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond 197, Flat 1, Isouard Street, Marsa, proprjetà tal-istess soċjeta' rikorrenti, u għalhekk jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, kif ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta;

Tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimati Norman u Marie Schembri 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 lilu, u;

Tillikwida l-kumpens li għandha titħallas lir-rikorrenti fis-somma ta' **<u>tletin elf u mitejn u erbgħin Euro (€30,240)</u>** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **tletin elf u mitejn u erbgħin Euro (€30,240)** kif hekk likwidata.

Dwar spejjeż l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż tiegħu u ta' żewġt terzi (2/3) tal-ispejjeż tar-rikorrenti filwaqt illi terz (1/3) tal-ispejjeż rikorrenti għandhom jintrefgħu mir-rikorrenti stess. L-intimati Norman u Marie Schembri għandhom ibagħtu l-ispejjeż tagħhom huma.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur