QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta
Ħamsa u għoxrin (25) ta' Settembru 2024

Rikors Numru 344/2023 FDP

Fl-ismijiet

Anthony Bugeja (K.I. 664057M)

Elizabeth Bugeja (K.I: 141355M)

Mary Borg (K.I:11349M)

vs.

Avukat tal-Istat

Josephine Stivala (K.I:263040M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors datat 27 ta' Ġunju 2023, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

   1. *Illi r-rikorrenti, ossia l-aħwa Bugeja, huma proprjetarji tal-fond, ossia t-terran, 141, ġia bin-numru 125B, u t-triq kienet magħrufa bħala Santa Ubaldeska, illum Triq Ninu Cremona, Paola, liema propjeta` hija derivanti mis-suċċessjoni tal-ġenituri tagħhom, Tommaso (Thomas) Bugeja u Carmela Bugeja nee` Bonello. Permezz ta' żewġ Dikjarazzjonijiet Causa Mortis, waħda datata, 26 ta' April 2005 (Dok. 'A'), in atti n-Nutar Pierre Cassar, u l-oħra datata, 26 ta' Lulju 2006 (Dok.*

'B'), in atti l-istess imsemmi Nutar, dan it-terran iddevolva fuq ir-rikorrenti fi kwoti ugwali bejniethom.

2. *Illi missier ir-rikorrenti, Tommaso Bugeja, miet fil-21 ta' Novembru 2004, mentri ommhom, Carmela Bugeja, nee` Bonello, mietet fit-3 ta' Marzu 2006, u dan kif jirriżulta miċ-ċertifikati tal-mewt tal-ġenituri tar-rikorrent u li huma hawn eżebiti u mmarkati bħala "Dok. C" u "Dok D" rispettivament. In oltre, s-suċċessjoni tad-defunti konjuġi Bugeja hija regolata permezz ta' testment Unica Charta in atti in n-Nutar Pierre Cassar datat, 2 ta' Diċembru 1985. Eżebit l-imsemmi testment tat-2 ta' Diċembru 1985, in atti n-Nutar Pierre Cassar, u mmarkat bħala Dok. 'E'.*

3. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta miċ-Ċertifikat ta' Dekontroll u li hu hawn eżebit u mmarkat bħala Dok. 'F'.*

4. *Illi missier r-rikorrenti, Thomas Bugeja, permezz ta' kuntratt datat l-1 ta' Settembru 1961, in atti tan-Nutar Dottor George Cassar, missier ir-rikorrenti kien akkwista l-fond mertu ta' dan ir-rikors, u li dakinhar kien bin-numru 125B, u t-Triq kienet magħrufa bħala Santa Ubaldeska, Paola, mingħand Teresa Mangion, u dan b'ċens annwu u perpetwu ta' Lira (£1.00) fis-sena. Eżebit il-kuntratt ta' akkwist tal-imsemmi Thomas Bugeja u li hu mmarkat bħala Dok. 'G'.*

5. *Illi sussegwentment, l-istess Thomas Bugeja permezz ta' kuntratt ta' sub-enfitewsi temporanju, tal-25 ta' Settembru 1961, in atti n-Nutar Dottor George Cassar, ikkonċeda għal żmien sbatax-il (17) sena l-imsemmi fond bir-rata ta' tmienja u għoxrin Lira (£28) fis-sena lil Carmelo, sive Charles Stivala, illum defunt, ossia r-raġel tal-intimata, Josephine Stivala. Eżebit il-kuntratt tal-konċessjoni sub-enfitwtika u mmarkat bħala Dok. 'H'.*

6. *Illi qabel l-iskadenza ta' din il-konċessjoni sub-enfitewtika l-partijiet sopra ċitati resqu għall-konċessjoni sub-enfitewtika oħra permezz ta' kuntratt, datat l-20 ta' Lulju 1978, in atti n-Nutar Dottor George Cassar, fejn l-istess fond, din id-darba, l-konċessjoni sub-enfitewtika ingħatat għall-perjodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena, u b'dan b'effett mill-25 ta' Settembru 1978 għar-rata ta' ħamsin liri Maltin fis-sena (Lm50). Illi f'dan il-kuntratt ċitat, ossia t-terran, jidher bl-indirizz, 125B, Triq Ninu Cremona, Paola. Eżebit il-kuntratt tal-konċessjoni sub-enfitewtika datat l-20 ta' Lulju 1978, u mmarkat bħala Dok. 'I'.*

7. *Illi, in oltre, dan il-fond kien ġie kolpit b'Ordni ta' Rekwiżizzjoni bin-Numru, 14433, maħruġa fil-5 ta' Lulju 1978, u li sussegwentement din l-istess Ordni ta' Rekwiżizzjoni tneħħiet permezz ta' Ordni ta' Derikwiżizzjoni fit-8 ta' Marzu 1979. Għalhekk dan il-fond matul il-perjodu ta' bejn il-5 ta' Lulju 1978 u t-8 ta' Marzu 1979 kien kolpit b'din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Illi għalhekk din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ma kellhiex effett fuq din il-konċessjoni sub-enfitewtika, u dan stante li kienet tneħħiet fi żmien tmien (8) xhur. Kopja tal-Ordni ta' Derikwiżizzjoni hi eżebita u mmarkata bħala Dok. 'J'.*

8. *Illi din konċessjoni sub-enfitewtika temporanja għalhekk skadiet fl-24 ta' Settembru 1999.*

9. *Illi a tenur tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, gialadarba l-intimata Josephine Stivala, ossia l-armla ta' Carmelo, sive Charles Stivala u li hija l-antekawża minnu hija ċittadina ta' Malta, u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, hi kellha dritt a tenur tal-Att XXIII tal-1979 biex tibqa' u tabita fil-fond taħt titolu ta' kera, b'żieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni, pero' qatt aktar mid-doppju, u li kellha tiżdied darba kull ħmistax-il sena.*

10. *Illi fl-24 ta' Settembru 1999 il-kera tal-fond in kwistjoni saret tmenin Lira Maltin (Lm80.00c) ekwivalenti għal mija sitta u tmenin Ewro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€186.35c);*

11. *Illi l-intimata Stivala għamlet perjodu, ossia sa Diċembru elfejn tnejn u għoxrin (2022) tħallas il-kera irriżorja ta' elf, mija sitta u tmenin Ewro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€186.35c) fis-sena għall-fond in kwistjoni u dan b'mod abbużiv u llegali stante illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, tat protezzjoni mhux mistħoqqa lill-intimata Stivala u d-defunt żewġha li kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni minkejja l-ftehim raġġunt bejn d-direttarju u l-enfitewta.*

12. *Illi r-rikorrenti jew l-antekawża minnha fuq pariri legali li kienu ħadu biex jipproteġu l-proprjeta' tagħhom minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhomx triq oħra ħlief li jikkonċedu b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi gialadarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli kif ser jirriżulta matul it-trattazzjoni tal-kawża, oltre li kien soġġett għar-rekwiżizzjoni kien soġġett ukoll 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 għall-ante kawża tar-rikorrenti u għalhekk l-unika mod biex jipproteġi l-proprjetà tiegħu mir-rekwiżizzjoni u mill-'fair rent' kien billi jikkonċedih b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt għamlet.*

14. *Illi l-antekawża tar-rikorrenti ma kellu l-ebda għażla oħra biex igawdi ħwejġu u jipproteġi l-istess kif fuq ingħad, salv li jbiegħ l-istess fond, ħaġa li hi ma ridetx tagħmel.*

15. *Illi r-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raġġunti. Infatti, l-unika kumpens li ġew offruti kien li jitħallsu ż-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 illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' €186.35c, liema kera bl-emendi ta' l-Att X tat-2009, tal-Att XXVII tal-2018, u kif ukoll riċentement permezz tal-Att*

XXIV tal-2021, huma xorta leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jżommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi jirċievu kera ġusta fis-suq.

16. *Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjeta' tagħhom minkejja li l-antekawża minnhom ħa ħsieb biex jassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li huma mhux qed jirċievu l-kumpens adegwat u dan qed jikkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina, Stivala.*

17. *Illi b'sentenza deċiża mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet "Amato Gauci vs. Malta", ġie deċiż illi f'każ simili bħal dan ir-rikorrenti għandhom dritt jitlobu ukoll, barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali d-danni li huma sofrew minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-iżgumbrament mill-fond imsemmi tal-istess inkwilina intimata Stivala.*

18. *Illi r-rikorrenti għandhom jirċievu kemm danni pekunjarji u kif ukoll danni non pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf minnhom soffert u dan kif ġie deċiż fil-kawża "Albert Cassar vs MALTA, liema kawża ġiet deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.*

19. *Illi kif ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 (Rikors Nru. 22456/15) fil-kawża fl-ismijiet Franco Buttigieg and Others vs Malta, l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza għalih supra jgħodd wkoll għall-dawk il-każijiet fejn il-konċessjoni enfitewtika temporanja ingħatat wara id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, u l-istess Qorti sabet illi f'każ simili għal dak ta' llum wkoll teżisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għar-raġunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement ikkundannat lill-Istat Malti jħallas €22,000 bħala danni pekunjarji, €4,500 bħala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bħala spejjeż legali lir-rikorrenti. Illi ai termini tas-sentenza fuq msemmija, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem iddeċidiet illi f'każ fejn ma jistax jkun hemm restitutio in integrum, ossia li l-fond jiġi mogħti lura battal lir-rikorrenti, d-danni minnhom sofferti għandhom jiġu kalkulati fuq id-differenza bejn dak li tkun effettivament rċeviet tul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja sal-preżentata tar-rikors odjern u dak li suppost rċeviet skond ir-rata tas-suq fl-istess perjodu.*

20. *Illi l-kawża odjerna qiegħda tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2022.*

GĦALDAQSTANT ir-rikorrenti qegħdin jitlobu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, u dan 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-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-intimata, Josephine Stivala u jirrenduha mpossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond, 141, gia bin-numru 125B, u li qabel t-triq kienet magħrufa bħala Santa Ubaldeska, illum Triq Ninu Cremona, Paola, proprjetà tal-istess rikorrenti.*

II. *Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà 141, gia bin-numru 125B, u li qabel t-triq kienet magħrufa bħala Santa Ubaldeska, illum Triq Ninu Cremona, Paola bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.*

III. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Liġi.*

IV. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrent ai termini tal-Liġi.*

V. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Liġi bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.*

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

2. Rat illi fl-10 ta' Awissu 2023, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. *Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti fil-konfront tagħhom qed jiġu miksura l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qed jiġu*

mċaħħda mit-tgawdija tal-fond bl-indirizz 141, gia 125B, Santa Ubaledska, illum Triq Ninu Cremona, Paola, mingħajr ma qed jingħataw kumpens adegwat kif ukoll peress li allegatament qegħdin irenduha impossibbli għar-rikorrenti li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà mertu tal-kawża odjerna;

2. *Illi in linea preliminari r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu li għandhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni u tal-allegat ftehim ta' subċens li huwa allegatament regolat bil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

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

4. *Illi l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan peress illi dawn l-artikoli japplikaw 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-rikorrent ma tilifx għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħdin jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;*

5. *Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw deċiżjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi introduċa l-Artikolu 12B. L-artikolu jistipula li r-rikorrenti bħala s-sidien tal-fond in kwistjoni għandhom id-dritt li jippreżentaw rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitolbu 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;*

6. *Illi għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimata ma tistax tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

7. *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-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;*

8. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018;*

9. *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.

3. Rat illi, fl-4 ta' Settembru 2023, l-intimata **Josephine Stivala** laqgħet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiżi:

1. *Illi, preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet sussegwenti, l-eċċipjenti ma hijiex il-leġittimu kontradittur sabiex twieġeb għat-talba tar-rikorrenti u għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju fir-rigward tal-istess talbiet u dan stante li fir-rigward ta' din it-talba, min-natura tagħha stess, tali talba tista' tinġieb biss kontra l-Gvern jew enti pubbliċi li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-Kostituzzjoni u/jew l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja għaliex huma responsabbli mill-iStat ta' dritt fil-pajjiż;*

2. *Illi, mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara u inekwivoka tat-titolu tagħhom, ossia li huma proprjetarji tal-imsemmija proprjeta';*

3. *Illi, mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, l-Intimata tikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjeta' in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;*

4. *Illi, mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet tar-rikorrenti huma msejsa fuq allegati leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali tal-istess rikorrenti, kkawżati mil-liġijiet viġenti kif minnhom imsemmija, mentri l-eċċipjenti ma għamlet ebda liġijiet, anzi huma dejjem imxiet tajjeb mal-liġijiet leġittimi promulgati mill-leġislatur tal-Istat u fil-parametri tal-istess liġijiet, u allura bl-ebda mod ma seta' jilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u per konsegwenza, ma għandhiex tinstab responsabbli għall-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u lanqas konsegwentement m'għandha tbati konsegwenzi jew tiġi mġiegħla toffri rimedju u/jew kumpens u/jew danni;*

5. *Illi, mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti jiġi rilevat illi ma hemm ebda ksur tad-drittijiet stante li tali Liġijiet kif emendati tul is-snin saru taħt qafas legali li skop leġittimu stante li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess ġenerali sabiex jiġu indirizzati*

ħtiġijiet soċjo-ekonomiċi filwaqt li jżommu bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u d-drittijiet fundamentali tas-sidien;

6. *Illi, mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti jiġi rilevat illi ġie introdott rimedju għall-ilmenti tas-sidien u dan permezz tal-Att XXVII tal-2018 liema rimedju jżomm bilanċ ġust u proprozjonat bejn l-għan soċjali u d-drittijiet fundamentali tas-sidien. Għalhekk ir-rikorrenti diġa' għandhom rimedju ;*

7. *Illi, mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti in kwantu, l-intimata tirrileva s-segwenti :*

    a. *Illi l-intimata għandha dritt legali naxxenti mill-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta li tibqa' tirrisjedi f'dan il-fond u per konsegwenza tħallas il-kera u dan kollox ai termini tal-istess Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ;*
    b. *Illi konsegwentement ir-rikorrenti diġa għandhom rimedju ordinarju ossia li jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera li tiġi riveduta l-kirja ;*
    c. *Illi per konsegwenza r-rikorrenti għandhom l-ewwel jeżawrixxu ir-rimedji ordinarji li tagħtihom l-liġi ;*

8. *Illi, it-talbiet tar-rikorrenti, in kwantu diretti lejn l-Intimata Esponenti, għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż, stante li l-intimata dejjem adiriet ruħha skont il-liġi, u inoltre kienu dejjem ben rikonoxxuti bħala l-idonea inkwilina mis-sidien tal-fond in kwistjoni matul is-snin, l-intimata dejjem adoperat, mxiet ma u straħet fuq id-disposizzjonijiet tal-liġijiet viġenti rigwardanti l-istess titolu lokatizzju tagħha u d-drittijiet naxxenti ;*

9. *Il-pretensjonijiet u t-talbiet tar-Rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt ;*

10. *Salv linji difensjonali ulterjuri hekk u meta permessi minn dina l-Onorabbli Qorti fil-kompetenza Kostituzzjonali tagħha.*

Għaldaqstant u għar-raġunijiet suesposti b'mod dettaljat, l-Intimata qed tinsisti li t-talbiet kollha tar-Rikorrenti, b'mod partikolari fil-konfront tagħha, għandhom jiġu miċħuda minn din l-Onorabbli Qorti u dana a spejjeż interament tar-Rikorrenti.

Provi

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

    - Dok. A - Dikjarazzjoni *Causa Mortis* ta' Tommaso (Thomas) Bugeja in atti n-Nutar Dottor Pierre Cassar 26 ta' April 2005.

    - Dok. B - Dikjarazzjoni *Causa Mortis* ta' Carmela Bugeja in atti n-Nutar Dottor Pierre Cassar 26 ta' Lulju 2006.

    - Dok. C - Ċertifikat tal-mewt Tommaso (Thomas) Bugeja.

- Dok. D - Ċertifikat tal-mewt Carmela Buegeja nee` Bonello.

- Dok. E - Testment Unica Charta ta’ Tommaso (Thomas) Bugeja u Carmela Bugjea, nee` Bonello, in atti n-Nutra Dottor Pierre Cassar tat-2 ta’ Diċembru 1985.

- Dok. F - Ċertifikat tad-Dekontroll tal-fond in kwistjoni.

- Dok. G - Kuntratt ta’ akkwist ta’ Tommaso (Thomas) Bugeja tal-fond *de quo*, in atti n-Nutar Dottor George Cassar tal-1 ta’ Settembru 1961.

- Dok. H - Kuntratt tal-Konċessjoni sub-enfitewtika temporanja għal 17-il sena bejn Tommaso (Thomas) Bugeja u Carmelo, sive Charles Stivala, datata 25 ta’ Settembru 1961, in atti n-Nutar Dottor George Cassar.

- Dok. I - Kuntratt tal-Koncessjoni sub-enfitewtika temporanja għal 21-il sena bejn l-istess Tommaso (Thomas) Bugeja u Carmelo, sive Charles Stivala, datata 20 ta’ Lulju 1978, in atti n-Nutar Dottor George Cassar.

- Dok. J - Ordni ta’ De-Rekwiżizzjoni għall-Ordni ta’ Rekwiżizzjoni Numru 14433, maħruga fit-8 ta’ Marzu 1979.

5. Rat illi fit-28 ta’ Ġunju 2023, il-Qorti appuntat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u, fuq talba tar-rikorrenti, tqis il-valur lokazzjoni ta’ l-istess fond mis-sena 1999 ‘il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

6. Rat l-affidavit ta’ **Anthony Bugeja** (fol 45) ippreżentat fit-23 ta’ Ottubru 2023 flimkien ma’ dokumentazzjoni ossija kopja tal-ktieb tal-kera mill-25 ta’ Settembru 1974 ‘il quddiem (fol 47 sa 148) kif ukoll kopja tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera datata 16 ta’ Diċembru 2022 (fol 149).

7. Rat illi fis-7 ta’ Frar 2024 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fit-13 ta’ Frar 2024 (fol 161).

8. Rat illi domandi in eskussjoni ma sarux.

9. Rat illi fis-7 ta’ Mejju 2024, wara illi r-rikorrenti u l-Avukat tal-Istat ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi w l-intimata Stivala ma dehritx, il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet finali.

10. Rat illi fit-13 ta’ Mejju 2024, l-intimata Josephine Stivala talbet illi tingħata l-fakolta' li tippreżenta l-affidavit tagħha, liema talba ġiet akkolta mill-Qorti.

11. Rat l-affidavit ta’ **Josephine Stivala**, ippreżentat fl-24 ta’ Mejju 2024. (fol 185)

12. Rat is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippreżentati fis-6 ta’ Ġunju 2024.

13. Rat illi fit-13 ta’ Ġunju 2024, il-kawża ġiet differita għas-sentenza fejn l-intimati kellhom sa l-aħħar ta’ Awissu 2024.

14. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentati fl-24 ta' Ġunju 2024.

15. Rat is-sottomissjonijiet tal-intimata Josephine Stivala ppreżentati fit-30 ta' Awwissu 2024.

Fatti tal-każ

16. Jirriżulta li r-rikorrenti Anthony Bugeja, Elizabeth Bugeja u Mary Borg, lkoll aħwa Bugeja, wirtu l-fond ossija terran 141, Triq Ninu Cremona, Paola, mingħand il-ġenituri tagħhom Tommaso Bugeja u Carmela Bugeja illi mietu rispettivament fil-21 ta' Novembru 2004 u 3 ta' Marzu 2006.

17. Jirriżulta illi fl-20 ta' Lulju 1978, il-fond fuq imsemmi ġie konċess b'titolu ta' sub emfitewżi lil Charles Stivala, raġel ta' l-intimata Josephine Stivala, għal perjodu ta' wieħed u għoxrin sena illi kellu jiskadi fl-24 ta' Settembru 1999.

18. 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 konvertiti f'titolu ta' lokazzjoni.

19. Jirriżulta illi l-intimata Josephine Stivala għadha tgħix fil-fond u, filwaqt li mis-sena 1999 sas-sena 2022, kienet tħallas kera ta' €186.35 fis-sena, b'effett mis-16 ta' Diċembru 2022, riżultat ta' deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera, l-kirja żdiedet għal €2,000 kull sena.

20. Jirriżulta illi permezz tal-azzjoni odjerna, r-rikorrenti qed jitolbu kumpens mis-sena 1999 'il quddiem.

Rapport Peritali

21. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea** illi rrediġiet r-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet:

> *L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet li jindirizzaw biss punti tekniċi li setgħet tasal għalihom minn dak li rat matul l-aċċess, mill-informazzjoni / dokumentazzjoni tal-ispoll[1] u mill-komputazzjonijiet magħmula minnha:*
>
> a. ***Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ fis-sena 2023[2] tal-fond '141, Triq Ninu Cremona, Paola', bil-pussess battal, u li għandu kejl kumulattiv internament ta' ċirka 67 metru kwadru, għall-valur ta' €180.000 (Mija u tmenin elf ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €7,800 fis-sena (Sebat elef u tmien mitt ewro).[3]***
>
> b. *Illi l-valuri taż-żewġ Mudelli huma ferm differenti u fil-fehma tal-esponenti r-rati tal-kera li rriżultaw mill-Mudell Numru 1, fejn intużaw l-indiċi, huma wisq għoljin u għalhekk il-Mudell Numru 1 ma ntużax biex l-esponenti waslet għas-segwenti konklużjonijiet.*

[1] https://ecourts.gov.mt/onlineservices/
[2] Sal-preżentata tar-rikors ġuramentat tas-27 ta' Ġunju 2023.
[3] €650 fix-xahar. Il-valur fis-suq miftuħ ta' €180,000 ġie kapitalizzat bl-4.34%.

c. *Illi l-esponenti qed tibbaża r-riżultati tagħha fuq Mudell Numru 2 (Dok. P3 anness) peress li r-riċerka li saret fil-gazzetti lokali hija waħda ddettaljata.*

d. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2019 huwa ta’* ***€7,095 fis-sena (Sebat elef u ħamsa u disgħin ewro).***

e. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2014 huwa ta’* ***€3,870 fis-sena (Tliet elef, tmien mija u sebgħin ewro).***

f. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2009 huwa ta’* ***€3,440 fis-sena (Tliet elef, erba’ mija u erbgħin ewro).***

g. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2004 huwa ta’* ***€3,010 fis-sena (Tliet elef u għaxar ewro).***

h. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1999 huwa ta’* ***€1,591 fis-sena (Elf, ħames mija u wieħed u disgħin ewro).***

i. *Illi preżentament il-post abitat. Illi l-finituri eżistenti tad-dar huma qodma u hemm bżonn ta’ refurbishement u manutenzjoni ġenerali,*

Daqstant għandha x’tirrelata l-esponenti għas-savju konsiderazzjoni ta’ din il-Qorti.

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-intimata Josephine Stivala, fid-difiża tagħha, apparti varji difiżi mqajjma mill-Avukat tal-Istat ukoll, tinsisti illi hija ma kenitx il-leġittimu kontradittur u kellhiex tiġi mġiegħla tħallas 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 Josephine Stivala</u>

25. Kif gia fuq osservat, fost id-difiżi tagħha, l-intimata saħqet illi ma kellha ebda responsabbilta’, peress illi hija dejjem mxiet skond il-Liġi u ħallset dak li kellha tħallas, u għalhekk ma kellhiex tagħmel 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 kuntraditturi. 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 l-intimata Josephine Stivala kienet biss benefiċċjarja minn Liġi u ma ġiex ippruvat illi b'xi mod kienet qiegħda tabbuża minnha, u għalhekk ċertament hija ma għandhiex tbagħti 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 gawdiet l-intimata riżultat ta' tali leġislazzjoni, huwa ġust u ekwu illi għall-anqas hija tbagħti l-ispejjeż tagħha!

30. L-intimata qajjmet 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.

Każ kontra l-Avukat tal-Istat

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-inkwilina, l-intimata Josephine Stivala, 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.

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

33. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma setgħux jinvokaw 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 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.

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-tgawdija paċifika tal-'possedimenti' filwaqt illi l-Artikolu 37(1) jitkellem dwar teħid b'mod obbligatorju 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 suċċitat, 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.'

40. Din il-posizzjoni ġiet riaffermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Josephine Tabone et vs Avukat tal-Istat et**', inizzjalment deciza minn dina l-Qorti kif ippresjeduta, fejn il-Qorti Kostituzzjonali qalbet deċiżjoni ta' dina l-Qorti fejn ma' akkordatx ksur abbazi 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 ezempju: 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, 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.

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, peress illi kienet kera li ilha għaddejja sa mis-sena 1978 u għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mill-Liġi.

51. Ir-rikorrenti tikkontendu illi l-kera li kienu qed jitħallsu hija waħda miżera, fejn tiddikjaraw illi sas-sena 2022 kienu jipperċepixxu kera ta' €186.35 fis-sena, u eżebew rendikont dettaljat tal-pagamenti illi sarulhom.

52. 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.

53. 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).*

54. 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.

55. 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.

56. 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 kellhom l-għodda neċessarja sabiex jirrimedjaw għas-sitwazzjoni tagħhom.

57. 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

58. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbu 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.

59. 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.

60. 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.

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

<u>Data ta' Leżjoni</u>

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

63. Jirriżulta illi l-fond meritu tal-kawża odjerna kien propjeta' tal-ġenituri tar-rikorrenti, illi huma wirtu lkoll flimkien.

64. Jirriżulta wkoll illi l-fond kien ingħata b'titolu ta' sub emfitewżi ta' 21 sena b'effett mill-24 ta' Settembru 1978 u li skada fl-24 ta' Settembru 1999, meta, bl-applikazzjoni tal-leġislazzjoni hawn fuq kkontestata, l-intimata, bħala inkwilina, baqgħet tirrisjedi fil-fond b'titolu ta' kera.

65. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **Ottubru tas-sena 1999** 'il quddiem.

66. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fis-27 ta' Ġunju 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 mil-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' **April 2018**, u dan għar-raġunijiet fuq stabbliti.

71. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Ottubru 1999 sa April 2018, ossija tmintax-il sena u nofs, u ai fini ta' prattiċita' ser tikkalkola l-kumpens fuq bażi ta' **tmintax-il (18) sena** li jibdew minn April 2000, u għalhekk il-kumpens ser jingħata minn **April 2000 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 jiġi 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 jirriżulta illi bejn is-sena 1999 sas-sena 2018, il-kera perċepita kienet ta' €186.35 fis-sena.

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 inkluż il-quantum tal-kera perċepita, il-Qorti tqis illi, fejn jirrigwarda kumpens non-pekunjarju, tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti Anthony Bugeja, Elizabeth Bugeja u Mary Borg, lkoll aħwa Bugeja ma għamlu xejn biex jipproteġu d-drittijiet tagħhom, ikun ġust u ekwu illi l-kumpens ikun ta' €200 għal kull sena, filwaqt illi tqis, bħalma ġia osservat aktar 'il fuq, illi kwalsiasi danni non-pekunjarji għandhom jingħataw għall-perjodu fuq indikat.

80. Ikkunsidrat il-metodoloġija fuq imsemmija kif ukoll il-konsiderazzjonijiet dwar danni non-pekunarji, il-kalkolu tad-danni kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji għandu

<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 Mhallsa									
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	

jkun is-segwenti:

81. 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.

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

Rimedju Ulterjuri

83. 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.

84. 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.

85. 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.

86. Għalhekk, din il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimata Josephine Stivala 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-intimata Josephine Stivala u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond 141, ġia bin-numru 125B, Triq Ninu Cremona, Paola, 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-intimata Josephine Stivala 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' **tletin elf, mitejn u erbgħin Euro (€30,240)** u għalhekk:

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

Dwar spejjeż l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż tiegħu u ta' żewġ terzi (2/3) tal-ispejjeż tar-rikorrenti filwaqt illi terz (1/3) tal-ispejjeż rikorrenti għandhom jintrefgħu mir-rikorrenti stess. L-intimata Josephine Stivala għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha hi.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur