QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa
Sitta u għoxrin (26) ta' Settembru 2024

Rikors Numru 98/2023 FDP

Fl-ismijiet

Eucharista Mercieca (K.I. 380656M)

Andrew Mercieca (K.I: 203878M)

Salvina sive Sylvana Bianco (K.I:502961M)

Josephine sive Josette Mercieca (K.I:395858M)

vs.

Avukat tal-Istat

Sandra Gatt Grech (K.I:146069M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 28 ta' Frar 2023, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

   1. *Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji fi kwoti ndaqs ndiviżi bejniethom tal-fond internament innumerat bin-numru ħamsa (5) ġewwa korp ta' bini bl-isem 'Centenary Flats' ġewwa Triq Desain, Vittoriosa liema fond huma akkwistaw bil-mod segwenti;*

a. Illi r-rikorrenti, flimkien mad-defunta oħthom Mary Therese sive Marthese Mercieca, akkwistaw il-proprjeta' fi kwoti ndaqs indiviż bejniethom permezz ta' konċessjoni enfitewtika perpetwa mogħtija lilhom in forza tal-kuntratt pubblikat in atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia nhar l-erbatax (14) ta' Diċembru tas-sena elf disa' mija u tnejn u disgħin (1992) (Dok A).

b. Illi oħthom Mary Therese sive Marthese Mercieca mietet intestata nhar l-erbatax (14) ta' Novembru tas-sena elfejn u sittax (2016), b'dan li l-wirt tagħha huwa regolat skond il-liġi. Stante li omm l-istess Mary Therese sive Marthese Mercieca, ossia Maria Mercieca, irrinunzjat għall-sehemha mill-wirt ta' bintha, u dan permezz ta' att ippublikat in atti tan-Nutar David Joseph Borg nhar il-wieħed u għoxrin (21) ta' Diċembru tas-sena elfejn u sittax (2016), il-wirt tad-defunta Mary Therese sive Marthese Mercieca ddevolva interament fuq is-sopraviventi ħutha rikorrenti skond il-liġi. Dan kif jirriżulta mid-digriet bin-numru 449/2017 mogħti mill-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Volontarja) u mid-debita denunzja magħmula in atti tan-Nutar James Grech nhar il-wieħed u tletin (31) ta' Ottubru tas-sena elfejn u sbatax (2017) (Dok B).

2. Illi permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar George Cassar pubblikat nhar is-sbatax (17) ta' Marzu tas-sena elf disa' mija u tmenin (1980) l-antekawża tar-rikorrenti kienu kkonċedew il-proprjeta' de quo agitur lil Walter Attard u dan b' titolu ta' enfitewsi temporanja għall-perjodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena (Dok C).

3. Illi permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Pierre Cassar pubblikat nhar is-sittax (16) ta' Jannar tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987), Walter Attard biegħu u ttrasferixxa l-perjodu rimanenti taċ-ċens lil ċertu Mary Ann Azzopardi (Dok D).

4. Illi permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Pierre Cassar pubblikat nhar id-disgħa u għoxrin (29) ta' Jannar tas-sena elf, disa' mija u tnejn u disgħin (1992), Mary Ann Azzopardi biegħ u ttrasferixxa l-perjodu rimanenti taċ-ċens lil Mario Victor Vella (Dok E).

5. Illi permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Pierre Cassar pubblikat nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta' Ottubru tas-sena elf, disa' mija u ħamsa u disgħin (1995), Mario Victor Vella biegħ u ttrasferixxa l-perjodu rimanenti taċ-ċens lil intimata Sandra Gatt Grech (Dok F).

6. Illi din il-konċessjoni subemfitewtika temporanja skadiet fis-sena elfejn u wieħed (2001) u peress illi l-intimata Grech kienet ċittadina Maltija u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, hija kellha d-dritt li tibqa' tgħix fil-fond in kwistjoni minkejja l-pattijiet kuntrattwali raġġunti mar-rikorrenti, u bdiet tħallas kera irriżorja, li setgħet togħla biss darba kull ħmistax-il sena skond ir-rata tal-inflazzjoni pero qatt aktar mid-doppju.

7. Illi bħala stat ta' fatt, minkejja l-konverżjoni ta' dan is-subċens temporanju f'kera a tenur tal-Artikolu 12 lal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u minkejja l-introduzzjoni tal-Att X Lal-2009, l-intimata Gatt

Grech baqgħet dejjem tħallas kera irriżorja għal dan il-fond li jinsab ġewwa l-Birgu.

8. *Illi r-rikorrenti jisħqu li l-operat tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħed iservi sabiex huma qegħdin jiġu miċħuda mit-tgawdija ta' ħwejiġhom, b'dan li l-kundizzjonijiet imposti mill-Artikolu 12 tal-Kap. 158 huma sproporzjonati għall-għanijiet tal-istess.*

9. *Illi dan l-isproporzjon jikkonsisti, inter alia, fil-fatt li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja ma kienx dak kif stabbilit fil-Liġi iżda ferm aktar.*

10. *Illi ulterjorment ir-rikorrenti jilmentaw mill-fatt li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 fisser li ġiet imposta fuq ir-rikorrenti relazzjoni ġdida mal-inkwilina Gatt Grech għal perjodu indefinit. Dan qiegħed jingħad billi bl-operat tal-imsemmija liġi l-kirja in vigore tiġi mġedda b' mod indefinit, b'dan li r-rikorrenti huma fl-istess waqt sprovvisti minn rimedju prattiku u effettiv għar-ripreża tal-pussess tal-fond.*

11. *Illi b'żieda ma' dan jingħad li l-liġi lanqas ma taħseb sabiex tipprovdi s-salvagwardji proċedurali xierqa u mmirati sabiex jinkiseb il-bilanċ bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sidien, b'dan li hija remota ferm il-possibilita' li l-inkwilina tittermina l-kirja volontarjament.*

12. *Illi saħansitra l-emendi introdotti permezz tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 ma jipprovdux rimedju effettiv għar-rikorrenti billi permezz tal-istess emendi r-rikorrenti xorta waħda baqgħu jissubixxu relazzjoni ġuridika forzata mal-intimata Gatt Grech, kif ukoll billi f'kull każ l-awment potenzjali li joffri l-Artikolu 12B huwa xorta waħda ferm anqas mill-valur lokatiżżju tal-proprjeta' de quo agitur fis-suq.*

13. *Illi l-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem diġa kellha okkażjoni tikkritika l-operat tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan tramite s-sentenza fl-ismijiet Cauchi v Malta deċiża nhar il-25 ta' Marzu, 2021.*

14. *Illi fil-verita kieku ma daħlux fis-seħħ id-disposizzjonijiet tal-ATT XXIII tal-1979 is-sidien setgħu liberament jirriprendu l-pussess vakanti tal-fond in kwistjoni (fit-tmiem tal-konċessjoni enfitewtika temporanja) mingħand l-intimata Gatt Grech, li invece baqgħet tokkupa dan il-fond unikament bis-saħħa ta' din il-liġi.*

15. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom wara li skada t-terminu enfitewtiku temporanju u għalhekk gew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sidien u inkwilini għal perjodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, multo magis meta l-kera stabbilita hija rriżorja.*

16. *Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju tal-istess fond, kemm fiż-żmien meta skadiet il-konċessjoni emfitewtika u kemm illum, kien u huwa ferm ogħla minn dak mogħti lir-rikorrenti bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979 u l-Att X tal-2009 kif ukoll minn dak li jista' jinkiseb tramite l-operat tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan hekk kif ser jirriżulta ampjament waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża.*

17. *Illi di piu r-rikorrenti qed jiġu miċħuda mid-dritt li jagħmlu użu kif jixtiequ huma minn dan il-fond propjeta' tagħhom, b'dan li qegħdin fl-impossibilita' li jieħdu lura l-pussess tal-fond nonostante li skada tterminu subenfitewtiku temporanju, u dan unikament b'riżultat tal-operat tad-dispożizzjonijiet de quo agitur, liema liġijiet qegħdin għalhekk jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għall-proprjeta' hekk kif sanċiti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.*

18. *Illi r-rikorrenti għalhekk jisħqu li ġew ipprivati mid-dritt fundamentali tagħhom għall-proprjeta', b'dan illi anke skond il-prinċipju ta' legalita' stabbilit mill-Konvenzjoni Ewropea, il-provvedimenti ta' liġijiet domestiċi għandhom ikunu aċċessibbli, preċiżi u hekk kif mistenni li stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom.*

19. *Illi għaldaqstant għandu jirriżulta li ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' legalita' meta r-rikorrenti ġew sfurzati jaċċettaw relazzjoni lokatizzja mal-intimata inkwilina wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, b'dan anzi li l-Liġi bl-Artikolu 12 u/jew l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta imponiet fuq ir-rikorrcnti l-obbligu li jaċċettaw kirja rriżorja u li ċertament bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni. L-applikazzjoni ta' tali Liġi fissret li mhux biss ma ġewx applikati kriterji u kondizzjonijiet ġusti iżda li ma ġiex kreat bilanċ bejn l-interessi tal-partijiet konċernati u lanqas ma ġie rispettat il-prinċipju lal-proporzjonalita'.*

20. *Illi tabilħaqq il-prinċipju massimu li għandu jiġi segwit hu li l-individwu m' għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li ġġib toqol u telf eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjeta' tiegħu, hekk kif ġara f'dan il-każ.*

21. *Illi konsegwentement l-intimati jew min minnhom għandhom iħallsu kumpens xieraq biex ir-rikorrenti jingħataw sodisfazzjon ġust u rimedju effettiv għal ħsara minnhom sofferti.*

22. *Illi għalhekk ir-rikorrenti huma ntitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, b'dan jiġi kalkolat sa minn meta huma jew l-antekawża tagħhom kienu mċaħħda milli jieħdu lura l-proprjeta' tagħhom.*

23. *Illi r-rikorrenti jisħqu li huma sofrew leżjoni tad-drittijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u konsegwentement għandhom jitħallsu kumpens a tenur tal-Liġi, u senjatament a tenur tal-Artikolu 4 (1) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, stante illi huma ġew ipprivati mid-dritt għal-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom. Dan seħħ mingħajr ma r-rikorrenti ngħataw kumpens ġust u unikament minħabba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 u/jew tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendati.*

24. *Illi għal kull buon fini jiġi dikjarat li l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 ma jikkostitwixxix rimedju prattiku u effettiv fil-konfront tal-lanjanzi kostituzzjonali tar-rikorrenti, b'dan li f'kull każ, l-operat tiegħu ma jservix sabiex jirrimedja għall-preġudizzju soffert tul is-snin kollha anteċedenti l-introduzzjoni tiegħu u li fihom ir-rikorrenti u/jew l-*

antekawża tagħhom sofrew leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta'.

25. *Illi minkejja d-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jisħqu li l-operat tal-ArtikoIu 12 tal-Kap. 158 huwa xorta waħda ta' preġudizzju għad-dritt fondamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta. Dan stante li l-Artikolu 12B introdott la jipprovdi għal żieda lil-kera li tirrifletti l-valur lokatizzju reali fis-suq miftuħ tal-proprjeta' u, b'mod partikolari, lanqas ma jipprovdi rimedju għat-terminazzjoni tar-relazzjoni ġuridika forzata imposta bl-Artikolu 12 u għall-konsegwenti ripreża tal-fond da parte tas-sidien.*

26. *Illi finalment ir-rikorrenti jisħqu li huma għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji, u dan f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħhom.*

Għaldaqstant, jgħidu għalhekk l-intimati għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi kif ukoll għal dawk kollha li jistgħu jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri:

i. *Tiddikjara u tiddeċiedi li l-operat tal-Artikolu 12 u/jew l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendati, u l-operat tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Gatt Grech fir-rigward tal-fond internament innumerat bin-numru ħamsa (5) ġewwa korp ta' bini bl-isem 'Centenary Flats' ġewwa Triq Desain, Vittoriosa. u li dan qiegħed ipoġġi lir-rikorrenti fl-impossibilita' li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' msemmija.*

ii. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi li qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom ossia l-fond internament innumerat bin-numru ħamsa (5) gewwa korp ta' bini bl-isem 'Centenary Flats' ġewwa Triq Desain, Vittoriosa, u dan bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (I-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta^{s} Malta), u għaldaqstant tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni, inkluż l-iżgumbrament tal-intimata Gatt Grech mill-fond in kwistjoni.*

iii. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi li, għar-raġunijiet fuq esposti, l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u d-danni sofferti mir-rikorrenti.*

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

v. *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

2. Rat illi fid-19 ta' April 2023, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom għall-fond 5, Centenary Flats, Triq Desain, Vittoriosa;*

   2. *Illi r-rikorrent irid jġibu prova li l-kirja in kwistjoni f'dawn il-proċeduri hi verament imħarsa mill-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

   3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;*

   4. *Illi l-esponent jikkontendi illi l-Att XXIV tal-2021 u l-artikolu 12B tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta joffru rimedju li jżomm bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin;*

   5. *Illi l-esponent jikkontendi illi huwa ċar mill-ġurisprudenza illi l-Qrati Kostituzzjonali m'humiex il-forum appożitu sabiex tingħata deċiżjoni dwar żgumbrament;*

   6. *Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

   7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol dan il-ksur jista' jissustixxi biss mill-iskadenza taċ-ċens temporanju u ċioè mis-17 ta' Marzu 2001 sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, cioè, l-1 ta' Awwissu, 2018;*

   Bl-ispejjeż.

3. Rat illi, fit-12 ta' Mejju 2023, l-intimata **Sandra Gatt Grech** laqgħet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiżi:

   1. *Illi, preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet sussegwenti, l-Intimata tikkontendi li l-Qrati Kostituzzjonali ma humiex il-forum appożiti sabiex tingħata deċiżjoni dwar żgumbrament, u dan hekk kif jirriżulta mill-ġurisprudenza kostanti fil-Qrati tagħna f'istanzi ta' din ix-xorta;*

   2. *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;*

3. *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';*

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

5. *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 mil-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;*

6. *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 ġeneraii sabiex jiġu indirizzati ħtiġijiet soċjo-ekonomiċi filwaqt li jżommu bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u d-drittijiet fundamentali tas-sidien;*

7. *Illi, mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti jigi 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;*

8. *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;*

9. *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;*

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

11. *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:** Kuntratt pubblikat in atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia nhar l-erbatax (14) ta' Diċembru tas-sena elf disa' mija u tnejn u disgħin (1992);
   - **Dok B:** Denunzja magħmula in atti tan-Nutar James Grech nhar il-wieħed u tletin (31) ta' Ottubru tas-sena elfejn u sbatax (2017);
   - **Dok C:** Kuntratt in atti tan-Nutar George Cassar pubblikat nhar is-sbatax (17) ta' Marzu tas-sena elf disa' mija u tmenin (1980);
   - **Dok D:** Kuntratt in atti tan-Nutar Pierre Cassar pubblikat nhar is-sittax (16) ta' Jannar tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987);
   - **Dok E:** Kuntratt in atti tan-Nutar Pierre Cassar pubblikat nhar id-disgħa u għoxrin (29) ta' Jannar tas-sena elf, disa' mija u tnejn u disgħin (1992);
   - **Dok F:** Kuntratt in atti tan-Nutar Pierre Cassar pubblikat nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta' Ottubru tas-sena elf, disa' mija u ħamsa u disgħin (1995).

5. Rat id-dokumentazzjoni ppreżentata mill-intimata Sandra Gatt Grech flimkien mar-risposta tagħha, ossija:

   - Dok A: Kotba tal-kera minn 21/1/1996 sa 5/5/2021;
   - Dok B: Ċedoli ta' Depositu.

6. Rat illi fil-15 ta' Mejju 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 2001 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

7. Rat illi fit-28 ta' Lulju 2023 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fit-30 ta' Awissu 2023 (fol 111).

8. Rat illi domandi in eskussjoni ma sarux.

9. Rat l-affidavit dettaljat ta' **Eucharistica Mercieca** (fol 131) ippreżentat fis-26 ta' Ottubru 2023 flimkien ma' dokumentazzjoni ossija Dikjarazzjoni Causa Mortis datata 12 ta' Mejju 2022 (fol 135 sa 154).

10. Rat l-affidavit ta' tlett linji ta' **Andrew John Mercieca** ippreżentat fis-26 ta' Ottubru 2023 (fol 132).

11. Rat l-affidavit ta' tlett linji ta' **Salvina sive Sylvana Bianco** ippreżentat fis-26 ta' Ottubru 2023 (fol 133).

12. Rat l-affidavit ta' tlett linji ta' **Josephine sive Josette Mercieca** ippreżentat fis-26 ta' Ottubru 2023 (fol 134).

13. Rat illi fis-26 ta' Settembru 2023 ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi.

14. Rat l-affidavit ta' **Sandra Gatt** ippreżentat fl-14 ta' Diċembru 2023 (fol 157) flimkien ma' kopji tal-ktieb tal-kera, ġia eżebiti mar-riposta, iżda mitluba mill-ġdid mir-rikorrenti! (vide verbal 26 ta' Settembru 2023 – fol 129).

15. Rat illi fl-14 ta' Diċembru 2023, il-Qorti ġiet mgħarrfa li r-rikorrenti bdew proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, fejn il-Qorti ordnat lir-rikorrenti jeżebixxu kopja tas-sentenza f'każ li tingħata fil-mori tal-kawża.

16. Rat illi fl-14 ta' Diċembru 2023, il-kawża ġiet differita għas-sottomissjonijiet finali.

17. Rat is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippreżentati fl-20 ta' Frar 2024.

18. Rat is-sottomissjonijet ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentati fit-8 ta' Mejju 2024.

19. Rat illi l-intimata Sandra Gatt Grech ippreżentat is-sottomissjonijiet tagħha fit-8 ta' Mejju 2024.

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

21. Rat illi, minkejja illi l-Qorti kienet ordnat lir-rikorrenti sabiex jgħarrfu lill-Qorti f'każ ta' deċiżjoni finali tal-Bord li Jirregola l-Kera, irriżulta lil dina l-Qorti minn stħarriġ minnha magħmul, li fil-15 ta' Diċembru 2023, l-għada li l-Qorti ordnat lill-konsulent legali tar-rikorrenti sabiex jippreżenta l-ġudikat meta tingħata, ingħatat sentenza mill-Bord, fatt li ma ġietx infurmata bih mir-rikorrenti u/jew il-konsulent legali tagħha, liema sentenza qiegħda tiġi inserita fl-atti minn dina l-Qorti stess, fin-nuqqas tal-konsulent legali tar-rikorrent biex jagħmel dak illi kien lilu ordnat.

Fatti tal-każ

22. Jirriżulta li r-rikorrenti, lkoll aħwa Mercieca kienu, flimkien ma oħthom Marthese Mercieca, akkwistaw il-fond ossija appartament Nru 5, ġewwa 'Centenary Flats, Triq Desain, Vittoriosa, mingħand ommhom Maria Mercieca permezz ta' kuntratt ta' enfitewi perpetwa datat 29 ta' Diċembru 1992 fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia. (fol 9)

23. Jirriżulta illi r-rikorrenti lkoll wirtu lill-oħthom Marthese Mercieca, illi mietet fl-14 ta' Novembru 2016.

24. Jirriżulta illi fis-17 ta' Marzu 1980, il-ġenituri tar-rikorrenti kienu kkonċedew il-fond fuq imsemmi b'titolu ta' enfitewżi temporanja ta' wieħed u għoxrin (21) sena lil Walter Attard, li da parte tiegħu ttrasferixxa iż-żmien rimanenti lil Mary Ann Azzopardi fis-16 ta' Jannar 1987 li, minn naħa tagħha, ittrasferiet iż-żmien rimanenti lil Mario Victor Vella fid-29 ta' Jannar 1992.

25. Jirriżulta illi fit-23 ta' Ottubru 1995, Mario Victor Vella ittrasferixxa r-rimanenti perjodu lill-intimata Sandra Gatt Grech.

26. Jirriżulta illi fis-17 ta' Marzu 2001, bl-opra tal-liġi u ċioe' tal-provvedimenti tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta t-titolu li kellha l-intimata Sandra Gatt Grech ġie awtomatikament u ex lege konvertit f'titolu ta' lokazzjoni.

27. Jirriżulta illi l-intimata Sandra Gatt Grech għadha tgħix fil-fond u, filwaqt li mis-sena 1995 sa' April 2016 (fol 90) kienet tħallas kera ta' €58.24 kull sitt xhur, ossija €116.48 fis-sena, minn April 2016 bdiet tħallas kera ta' €92 kull tlett xhur, ossija €368 fis-sena sa' Awissu 2021 meta r-rikorrenti bdew jirrifjutaw il-kera u dawna bdew jiġu depositati l-Qorti.

28. Jirriżulta illi, permezz ta' sentenza datata 15 ta' Diċembru 2023, il-Bord li Jirregola l-Kera, filwaqt illi ddikjara illi l-intimata kellha dritt tibqa' tirrisjedi fil-fond, żiedet il-kera pagabbli għal €3,200 fis-sena.

29. Jirriżulta illi permezz tal-azzjoni odjerna, r-rikorrenti qed jitolbu kumpens mis-sena 2001 'il quddiem.

Rapport Peritali

30. 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, fid-data tat-28 ta' Frar 2023,[2] tal-fond 'Flat 5, Centenary Flats, Triq Desain, il-Birgu, bil-***

[1] https://ecourts.gov.mt/onlineservices/

[2] Sal-preżentata tar-rikors ġuramentat tat-28 ta' Frar 2023.

pussess battal, u li għandu kejl kumulattiv internament ta' ċirka 60 metru kwadru, bl-użu tal-livell tal-bejt, għall-valur ta' €155,000 (Mija u ħamsa u ħamsin elf ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €6,000 fis-sena (Sitt elef 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.*

c. *Illi l-esponenti qiegħda tibbaża r-riżultati tagħha fuq Mudell Numru 2 (Dok. P3 anness) peress li r-riċerka li saret fil-gazzetti lokali hija waħda ddettaljata u bbażata fuq proprjetajiet tal-istess natura u lokalità.*

d. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2021 huwa ta'* ***€5,850 fis-sena (Ħamest elef, tmien mija u ħamsin ewro).***

e. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2016 huwa ta'* ***€3,900 fis-sena (Tliet elef u disa' mitt ewro).***

f. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2011 huwa ta'* ***€3,315 fis-sena (Tliet elef, tliet mija u ħmistax-il ewro).***

g. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2006 huwa ta'* ***€2,925 fis-sena (Elfejn, disa' mija u ħamsa u għoxrin ewro).***

h. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2001 huwa ta'* ***€1,248 fis-sena (Elf, mitejn u tmienja u erbgħin ewro).***

i. *IllI preżentament il-post abitat u miżmum fi stat tajjeb apparti is-saqaf tal-kamra tal-banju li ġarraf ħsarat strutturali.*

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

31. 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

32. Jirriżulta illi l-intimata Sandra Gatt Grech, fid-difiża tagħha, apparti varji difiżi mqajjma mill-Avukat tal-Istat ukoll, tinsisti illi hija ma kinetx il-leġittimu kontradittur u ma kellhiex tiġi mġiegħla tħallas kumpens u wisq anqas spejjeż.

33. 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 u

[3] €500 fix-xahar. Il-valur fis-suq miftuħ ta' €155,000 ġie kapitalizzat bit-3.87%.

12B tal-Kap 158, qed jiġu leżi lir-rikorrenti d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetàjiet 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 tagħhom.

Każ kontra Sandra Gatt Grech

34. Kif ġia 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.

35. 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 kuntradittur i. Għaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqgħet it-talba għas-sejħa fil-kawża tal-każin intimat.*

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

37. 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.

38. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi l-intimata Sandra Gatt Grech 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!

39. 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

40. 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-12 u 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilina, l-intimata Sandra Gatt Grech, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

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

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

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

43. 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.

44. 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.

45. 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`.

46. 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."*

47. 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."*

48. 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.'

49. 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 Generali 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"

50. Għaldaqstant, f'dan ir-rigward għalhekk, l-eċċezzjonijiet ta' l-intimati, fejn dawn jirrigwardaw l-Artikolu 12 tal-Kap 158, ma jreġġux u t-talba tar-rikorrenti, sa fejn tikkonċerna l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, 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>

51. 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."

52. 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.

53. 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.

54. 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)."*

55. 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.

56. Fil-każ suċitat ingħad:

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

57. 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).*

58. 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."*

59. 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 1980 u għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mill-Liġi a tenur tal-Artikolu 12 tal-Kap 158.

60. Ir-rikorrenti jikkontendu illi l-kera li kienu qed jitħallsu hija waħda miżera, fejn jiddikjaraw illi sas-sena 2016 kienu jipperċepixxu kera ta' €116.45 fis-sena, li żdiedet għal €368 fis-sena sakemm ottjenew sentenza tal-Bord fis-sena 2023, li tagħha ma ġietx mgħarrfa il-Qorti, fejn il-kera żdiedet għal €3,200 fis-sena.

61. 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.

62. 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).*

63. 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.

64. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 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.

65. Il-Qorti hawnhekk, madanakollu, tagħmilha ċara illi tali dikjarazzjoni ta' ksur, madanakollu, ma japplikax ghall-Artikolu 12A tal-Kap 158, kif qed jitolbu r-rikorrenti, u dan in vista tal-fatt 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, ir-rikorrenti ingħataw l-għodda neċessarja sabiex jirrimedjaw għas-sitwazzjoni tagħhom – il-fatt li r-rikorrenti ma adoperax tali għodda ma jfissirx illi d-drittijiet tagħhom kienu qed jiġu leżi.

66. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea fejn din tirrigwarda BISS l-Artikolu 12 tal-Kap 158.

Kumpens

67. 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.

68. 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.

69. 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.

70. 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.

Data ta' Leżjoni

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

72. Jirriżulta illi l-fond meritu tal-kawża odjerna huwa propjeta' tar-rikorrenti kollha b'titolu ta' emfitewi perpetwa u li s-sub ċens enfitewtiku li kien ingħata fis-17 ta' Marzu 1980 skada fis-17 ta' Marzu 2001, wara liema data, bl-applikazzjoni tal-leġislazzjoni hawn fuq kkontestata, l-intimata, bħala inkwilina, baqgħet tirrisejdi fil-fond b'titolu ta' kera.

73. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **April tas-sena 2001** 'il quddiem.

74. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fit-28 ta' Frar 2023, ossija ferm wara d-dħul tal-Att XXVII tal-2018 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap 158.

75. 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.*

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

77. Ikkunsidrat illi mill-10 ta' April 2018, ir-rikorrenti kellhom id-dritt illi jissanaw il-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.

78. 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.

79. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn **April 2001 sa April 2018**, ossija **<u>sbatax-il (17)</u>** sena.

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

80. 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."*

81. 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 kriterji 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."*

82. 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.

83. 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.

84. 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.*

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

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

86. 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, lkoll aħwa Mercieca ma għamlu xejn biex jipproteġu d-drittijiet tagħhom, ikun 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.

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

Danni Pekunjarji									
Minn	**Sa**	**Kera Percepibbli (€)**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**				
April	April								
2001	2006	1248	5		6240				
2006	2011	2925	5		14625				
2011	2016	3315	5		16575				
2016	2018	3900	2		7800				
	Numru ta' Snin		17						
				TOTAL	45240				
			Naqqas 30%		13572				
		Bilanċ				31668			
			Naqqas 20%			6333.6			
				TOTAL Danni Pekunjarji			25334.4		
Kera Mħallsa									
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**					
2001	2016	116.45	15	1746.75					
2016	2018	368	2	736					
	Numru ta' Snin		17						
		TOTAL		2482.75					
				Naqqas Kera Mħallsa			2482.75		
				BILANĊ Danni Pekunjarji				**22851.65**	
Danni Non Pekunjarji									
Kumpens €	**Snin**	**Total**							
100	17	1700							
				ŻID Danni Non Pekunjarji				1700	
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					24551.65	

88. 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 jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

89. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għal fond meritu tal-kawża odjerna għandu jkun ta’ **erbgħa u għoxrin elf, ħames mija u wieħed u ħamsin Euro (€24,551).**

Rimedju Ulterjuri

90. Din il-Qorti tosserva illi ġia ttieħdu rimedji fil-konfront ta’ l-intimata, kif fuq aħjar deskritt, u għalhekk ma hija ser tagħti ebda rimedju ieħor.

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 għajr għal dawk li jirrigwardaw l-Artikolu 12B tal-Kap 158.

Tiċħad it-talbet rikorrenti għal dak illi jirrigwarda ksur kawżat mill-opera tal-Artikolu 12B tal-Kap 158, filwaqt illi:

Tilqa’ t-talbiet rikorrenti għal dak li jirrigwarda ksur ikkawżat mill-operat tal-Artikolu 12 tal-Kap 158, u dan kif ġej:

Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet ta’ l-Artikolu 12 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 Sandra Gatt Grech u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond 5, ‘Centenary Flats’ Triq Desain, Birgu, proprjetà tal-istess 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;

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’ **erbgħa u għoxrin elf, ħames mija u wieħed u ħamsin Euro (€24,551)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta’ **erbgħa u għoxrin elf, ħames mija u wieħed u ħamsin Euro (€24,551)** kif hekk likwidata.

Dwar spejjeż l-Avukat tal-Istat għandu jerfa’ l-ispejjeż tiegħu u tar-rikorrenti. L-intimata Sandra Gatt Grech 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