QORTI ĊIVILI
PRIM’ AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta’ nhar il-Ħamis
Sitta u għoxrin (26) ta’ Settembru 2024

Rikors Numru 564/2022 FDP

Fl-ismijiet

Av. Dr Joseph Borg, (ID 240652M),
u
Edith Grech (ID 708747M)

vs

L-Avukat tal-Istat, u
Carmen Borg (ID 571335M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 21 ta’ Ottubru 2022, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

   1. *Illi l-esponenti huma s-sidien tal-apartament bin-numru uffiċċjali 10, Borg Flats, internament immarkat numru 2, Triq Bonavita, Tas-Sliema, liema fond huwa provenjenti mill-wirt tad-defunti Joseph Borg u martu Mary Anne Borg, li jiġu l-ġenituri tal-esponenti (vide Dok. A);*

   2. *Illi l-esponenti jikru dan il-fond de quo lill-intimata Carmen Borg, li żżomm l-fond b’kirja protetta taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, li bl-operat tal-Att X tal-2009, tal-Att XXIV tal-2021 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta’ Malta, tintitola lis-sidien rikorrenti jirċievu kera fis-somma ta’ tliet mija u tnejn u tmenin euro (€382) fis-sena, liema rata tal-kera tista’ tiżdied biss kull tliet (3) snin b’ mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta’ Inflazzjoni skond l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar; meta l-valur*

lokatizzju tal-fond de quo fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap 158 ta' Liġijiet ta' Malta;

3. *Illi l-protezzjoni li tgawdi l-inkwilina tinkludi provvedimenti fil-liġi li jċaħħdu lis-sidien rikorrenti milli jieħdu l-pussess lura tal-proprjetà, b'dana li huma sfurzati jibqgħu jaċċettaw rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja – b'mod perpetwu – u b'massimu ta' kera li tiżdied biss limitatament kif provdut mill-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

4. *Illi ghaldaqstant, il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, m' humiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit bil-liġi; u għalkemm bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, liema leġislazzjoni daħlet fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021, u li in forza tagħha l-kirjiet ta' qabel l-ewwel ta' Ġunju tas-sena 1995 għandhom jiġu riveduti għal ammont li ma jeċċedix 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond lokatizzju, madanakollu, tul is-snin kollha li l-fond in kwistjoni kien qed jinkera u minħabba l-limitazzjonijiet legali mposti fuq sidien ta' proprjeta' illi ma setgħux jitolbu awment fil-kera, inħoloq preġudizzju serju fit-tgawdija tal-proprjeta' għas-sidien ta' dik il-proprjeta', u għalhekk jirriżulta ampjament ċar illi tali żbilanċ jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal- Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll taħt l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u kif ukoll taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan l-istat ta' fatt kien fis-seħħ kemm qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021 u kif ukoll wara, u għadu fis-seħħ sal-lum;*

5. *Illi l-kera perċepita llum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021, hija baxxa ferm u 'l bogħod minn dak li r-rikorrenti setgħu u jistgħu jiksbu fis-suq miftuħ, kieku ma hemmx il-liġi li tipprevjeni dan;*

6. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera, qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, kienu jinterferixxu mad-dritt tas-sidien fl-użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin jew li jitlob awment raġjonevoli fil-kera, li jkun jirrifletti l-valur fis-suq, jikkostitwixxu kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, oltre li huma wkoll diskriminatorji sia ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;*

7. *Illi l-valur lokatizzju tal-fond mikri lill-intimata sal-2021, u cioe' meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, kellu jkun ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet u li l-mittenti, qua sidien tal-fond in kwistjoni, kienu*

*kostretti li jirċievu, b' tali mod illi bid-*disposizzjonijiet tal-Artikolu 34, *37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009, jilledu d-drittijiet kostituzzjonali għat-tgawdija ta' proprjeta' immobbli kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 u 14 tal-Protocol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk u gialadarba l-Liġi fuq imsemmija ġiet iddikjarata anti-kostituzzjonali, l-esponenti għandhom d-dritt illi jingħataw u jirċievu mingħand l-intimati kumpens, in linea ta' danni pekunjarji bl-imgħaxijiet relattivi, rappreżentanti d-differenza fil-valur lokatizzju li s-sidien rikorrenti kienu jkunu intitolati li jirċievu kemm-il darba setgħu jitolbu ħlas ta' kera bir-rata fuq is-suq ħieles, u dan għall-perjodu li l-fond de quo ilu mikri lill-intimata Carmen Borg;*

8. *Illi l-livell baxx ta' kera, l-istat ta' inċertezza tal-*possibilità *tat-teħid lura ta' proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għajxien f'Malta f'dawk l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas- sid u dawk tal-inkwilini, ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti;*

9. *Illi l-esponenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-ħtiġijiet tal-Konvenzjoni Ewropea, stante l-fatt li ma jistghux iżidu il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas- suq illum u anke minħabba li effettivament jistgħu biss jirċievu dak l-ammont kif limitat bl-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

10. *Illi dawn id-disposizzjonijiet ta' kontroll tal-kirja huma interferenza mhux ġustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk jilledu d-drittijiet tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;*

11. *Illi jsegwi għalhekk li l-esponenti qegħdin jiġu mċaħħda mill-godiment reali tal-fond de quo u huma u l-awturi fit-titolu tal-imsemmi fond, ossia l-kompjanti ġenituri tagħhom, ilhom jiġu hekk imċaħħda għal żmien twil, mingħajr kumpens xieraq għal dan;*

12. *Illi minkejja l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 u tal-Att X tal-2009, u minkejja li r-rikorrenti jistghu jirrikorru għal proċeduri fil-Bord li Jirregola l-Kera u dan sabiex il-kera tal-fond tiġi miżjuda jew alternattivament, isir it-test tal-mezzi fuq l-intimati sabiex jekk dawn jissodisfaw il-mezzi huma jiġu żgumbrati mill-fond mertu tal-kawża, xorta waħda dan mhuwiex rimedju suffiċjenti għall-esponenti stante li l-liġi ma tagħmel ebda riferenza għal xi tip ta' kumpens għal kemm ilhom mċaħħda mit-tgawdija tal-fond de quo fl-istess waqt li r-rimedju mhuwiex proporzjonat;*

13. *Illi għalkemm huwa minnu li issa jeżisti rimedju ordinarju għal*

sitwazzjonijiet simili bħal dawk tal-esponenti, xorta waħda ma jistax jitqies li tali rimedju huwa wieħed alternattiv effettiv għaliex tali rimedju ma jurix li jista' jagħti rimedju sħiħ għar-rikorrenti. F'dan is-sens tajjeb issir riferenza għas-sentenza deċiża mill- Qorti Kostituzzjonali nhar il-31 ta' Jannar 2014 fl-ismijiet ***"John Grech et vs Onor. Prim Ministru et",*** *fejn il-Qorti Kostituzzjonali waslet għas-segwenti konklużjonijiet fir-rigward ta' fejn għandha tieħu konjizzjoni ta' kawżi fejn m'hemmx rimedju ordinarju:*

> *"Fis-suċċint jista' jingħad li llum huwa assodat fil-ġurisprudenza li biex l- ewwel Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat Kostituzzjonali tagħha jeħtieġ li l-liġi ordinarja tagħti rimedju prattiku, aċċessibbli, effettiv, adegwat u sħiħ għal-lanjanza tar-rikorrent."*

14. *Illi ġjaladarba l- Att XXIV tal-2021 u l-Att X tal-2009 mhumiex joffru soluzzjoni prattika u reali għal- lanjanza tal-esponenti, huwa ċar li r-rimedju ordinarju mhuwiex prattiku, aċċessibbli, effettiv, adegwat u sħiħ kif teħtieġ il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna;*

15. *Illi in sostenn ta' dan l-argument tajjeb issir riferenza għas-sentenza deċiża mill- Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-25 ta' Frar 2019 fl-ismijiet* ***"Robert Galea vs Maġġur John sive Vanni Ganado et"*** *fejn il-Qorti qalet is-segwenti fir-rigward tal-Art. 12B tal-Kap. 158:*

> *"Wieħed jista' jkollu riżervi għall-artikolu 12B minħabba konsiderazzjonijiet relatati mad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, iktar u iktar fejn dan ikollu sentenza tal-Prim'Awla fil-vesti tagħha kostituzzjonali jew saħansitra tal- Qorti Kostituzzjonali. Liġi li l-qorti tasal biex tgħid li ġabet sitwazzjoni fejn sabiex sid jieħu lura l-pussess ta' dar ta' abitazzjoni li kienet mikrija qabel l-1 ta' Gunju, 1995 permezz tal-applikazzjoni tal-artikolu 5, 12 jew 12A tal- Kap. 158 m'huwiex biżżejjed li jkollu sentenza ta' qorti li dawk id-disposizzjonijiet jiksru l-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta. Liġi li ser isservi biex toħloq iktar frustrazzjoni lil sidien bħall-attur li minkejja li jkollhom sentenza li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 jilledi d-dritt fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta u għalhekk skont il-Kostituzzjoni (artikolu 6) u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (artikolu 3(2) tal-Kap. 319) tkun 'bla effett', qed isib ma' wiċċu hurdle ieħor li tpoġġielu mil-leġislatur u li jipprivah milli jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu mingħand l-inkwilin."*

16. *Illi dan l-istat ta' fatt jagħti lok għall-ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u dan għaliex it-teħid ta' proprjeta' jew ta' xi jedd ieħor għandu jiġi akkumpanjat minn ħlas ta' kumpens xieraq, u ċertament illi d-dispożizzjonijiet tal-liġi kif introdotti kemm bl-Att XXIV tal-2021 u bl-Att X tal-2009 mhumiex qiegħdin joffru kumpens xieraq għat-telfien tal-godiment ta' dan il-fond mill-esponenti u l-awturi fit-titolu tagħhom tal-istess fond;*

17. *Illi f'dan is-sens tajjeb issir referenza għas-*sentenza *fl-ismijiet* ***"The Holy Monasteries vs Greece"*** *deċiża mill-Qorti Ewropea għad-*Drittijiet *tal-Bniedem nhar id-9 ta' Diċembru 1994 fejn qalet is-segwenti f'dak li għandu x'jaqsam ma' kumpens fir-rigward ta' teħid forzuż ta' proprjeta':*

   "71. Compensation terms under the relevant legislation are material to the assessment whether the contested measure respects the requisite fair balance and, notably, whether it does not impose a disproportionate burden on the applicants. In this connection, the taking of property without payment of an amount reasonably related to its value will normally constitute a disproportionate interference and a total lack of compensation can be considered justifiable under Article 1 (P1-1) only in exceptional circumstances.

   ...

   75. By thus imposing a considerable burden on the applicant monasteries deprived of their property, Law no. 1700/1987 does not preserve a fair balance between the various interests in question as required by Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1)."

18. *Illi għaldaqstant huwa ċar li minkejja l-*isforzi *tal-leġislatur sabiex l-effetti tal-Att XXIII tal-1979 jiġu mitigati permezz tal-Att XXIV tal-2021 u tal-Att X tal-2009, dawn xorta waħda m'humiex konformi mal-Konvenzjoni Ewropea għad-*Drittijiet *tal-Bniedem, kif implimentata fil-liġijiet Maltin permezz tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta u l-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea għad-*Drittijiet *tal-Bniedem stante li l-esponenti u l-awturi fit-titolu tal-fond de quo qatt ma ġew mogħtija kumpens xieraq tenut kont tal- valur tal-proprjeta' u għaldaqstant ma jeżistix bilanċ bejn l-*interessi *tal-kerrejja u dawk tas-sidien;*

19. *Illi għalkemm l-Art. 12 tal-Kap. 158 kien maħluq bil-għan li jkopri "a legitimate social policy", huwa ċar li l-piż sabiex jintlaħaq dan il-għan intefa' kollu fuq is-*sidien esponenti *tal-fond de quo u l-liġi ordinarja mhi tagħti ebda tip ta' rimedju sabiex jingħata kumpens għaż-żmien* kollu *li ntilef fil-godiment ta' dan il-fond de quo;*

20. *Illi għaldaqstant id-dispożizzjonijiet tal-Art. 12(2) u 12B tal-Kap. 158 iledu l-jeddijiet fundamentali tas-sidien tal-proprjeta' stante li għalkemm ġie ntrodott l-Art. 12B tal-Kap. 158, l-esponenti xorta waħda m'għandhomx garanzija ċerta li l- fond de quo jista' jerġa jippervjeni favurihom u barra minn hekk, ma jeżistux salvagwardji xierqa sabiex jingħataw kumpens xieraq u għalhekk l-unika triq li għandhom l-esponenti hija li jirrikorru quddiem din l-Onorabbli Qorti għall-protezzjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti bil-Kostituzzjoni ta' Malta u bil-Konvenzjoni Ewropea għad-*Drittijiet *tal-Bniedem;*

21. *Illi din il-Qorti kif ukoll il-Qorti Kostituzzjonali u l-Qorti Ewropea dwar*

*id-Drittijiet tal-Bniedem ippronunzjaw ruħhom dwar din il-materja diversi drabi. F'din il-kawża l-esponenti qed jagħmlu is-solita talba għall-kumpens biex jiġu rimedjati l- leżjonijiet passati. Issir referenza għal dak li ntqal fil-każ tal-Qorti Ewropea fl- ismijiet ta' "***Portanier vs Malta"*** *(App. No. 55747/16), li dderiġiet il-Qrati Maltin jagħtu rimedju verament effettiv, bla ma s-sidien ikollhom għalfejn jagħmlu proċeduri dupliċi biex jottjenu solljev għall-jeddijiet tagħhom. Dan, anke fid-dawl tal-fatt li fl-istess każ intqal illi ħlas ta' kumpens jista' ma jkunx biżżejjed biex jindirizza vjolazzjoni taħt il-Konvenzjoni. Huwa għalhekk illi r-rikorrenti qegħdin jitolbu ir-rimedju ta' żgumbrament, naturalment apparti l-kumpens.*

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati 'l għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti jogħġobha, salv kull dikjarazzjoni jew ordni oħra meħtieġa:

1. *Tiddikjara illi l-intimata Carmen Borg qiegħda tokkupa l-appartament bin-numru uffiċċjali 10, Borg Flats, internament immarkat numru 2, Triq Bonavita, Tas-Sliema b'kirja taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021 u l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Tiddikjara illi għar-raġunijiet fuq spjegati, u għal dawk li ser jirriżultaw fil-provi, il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u tal- Att XXIV tal-2021 u senjatament l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-propjeta' tagħhom u speċifikament tal-apartament bin-numru uffiċċjali 10, Borg Flats, internament immarkat numru 2, Triq Bonavita, Tas-Sliema, u dan bi ksur tad-drittijiet sanċiti fl-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Artikolu wieħed (1) tal-Ewwel Protokol mal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal- Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, liema Konvenzjoni Ewropeja ġiet ratifikata u saret parti integrali tal-liġijiet domestiċi bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta'Malta, u dan prevja, occorrendo, bin-nomina ta' periti nominandi sabiex jagħmlu l- opportuni stimi relattivi għall-fond de quo, u konsegwentement tiddikjara tali dispożizzjoniet tal-liġi bħala nulli u bla effett;*

3. *Tiddikjara konsegwentement illi l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021, u senjatament l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 huma nulli u bla effett, erga omnes, u speċifikament fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet;*

4. *Tiddikjara illi b'konsegwenza tat-talbiet preċedenti, l-intimata Carmen Borg m'għandha l-ebda titolu validu fil-liġi li jtiha l-jedd sabiex tkompli tokkupa l-apartament bin-numru uffiċċjali 10, Borg Flats, internament immarkat numru 2, Triq Bonavita, Tas-Sliema;*

5. *Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma/hija responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal- proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilhom;*

6. *Tillikwida l-kumpens/id-danni xierqa għal tali vjolazzjoni oltre għal kumpens għal danni morali, liema kumpens/danni għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, u tordna lill- intimati jew min minnhom iħallsu dik is-somma hekk likwidata;*

7. *Tagħti lir-rikorrenti kull rimedju u/jew provvediment ieħor meħtieġ u meqjus xieraq u opportun fiċ-ċirkostanzi.*

Bl-imgħax legali fejn applikabbli, u bl-ispejjeż inkluz dawk tal-ittra uffiċċjali bin-numru 3599/2022, kontra l-intimati li jinsabu minn issa inġunti għas-subizzjoni.

2. Rat illi fl-10 ta' Novembru 2022, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

    1. *Illi l-esponent preliminarjament jeċepixxi illi l-azzjoni kif inhi imressqa hija improponibbli stante illi it-talbiet kollha tar-rikorrenti ma jistgħux jintlaqgħu stante illi jippreżupponu l-eżistenza ta' azzjonijiet ġudizzjarji differenti u distinti fin-natura, ix-xorta u l-konsegwenzi tagħhom. Konsegwentement electa una via non datur recursus ad alteram. Kwindi, dina l-Onorabbli Qorti għandha tiddikjara l-azzjoni odjerna bħala waħda improponibbli u konsegwentement l-azzjoni kif dedotta hija nulla u bla effett;*

    2. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom għall-fond 10, Borg Flats, internament immarkat numru 2, Triq Bonavita, Sliema;*

    3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti iridu jġibu prova li l-kirja in kwistjoni f'dawn il-proċeduri kienet verament imħarsa mill-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

    4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u 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;*

    5. *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;*

    6. *Illi dwar l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, imsemmija biss fil-premessi, l-esponent jikkontendi illi kif ġie deċiż f'kawżi oħra ta' din ix-xorta, ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 45*

tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti;

7. *Illi dwar l-artikolu 34 tal-Kostituzzjoni, imsemmi biss fil-premessi, liem artikolu ma għandu l-ebda rilevanza għall-każ preżenti għaliex dan l-artikolu jirrigward protezzjoni minn arrest jew detenzjoni arbitrarja;*

8. *llli dwar l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni, imsemmi biss fil-premessi, l-esponent jikkontendi li l-kunċett kollu ta` smiegħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva jew mal-principji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-"procedural fairness" ta` kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-ligi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti u dan żgur ma jfissirx u ma jsarrafx fi dritt illi wieħed m'għandux ikun soġġett għal-liġi sostantiva li tirregola s-sitwazzjoni;*

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

10. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol jew tal-Kostituzzjoni dan il-ksur jista' jissustixxi biss sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, cioè, l-1 ta' Awwissu, 2018*

    Bl-ispejjeż.

3. Rat illi, fil-21 ta' Frar 2023, l-intimata **Carmen Borg**, wara li ġiet notifikata bil-pubblikazzjoni u affissjoni, laqgħet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiżi:

    1. *Illi, preliminarjament, ir-Rikorrenti qegħdin jabbużaw mill-proċess kostituzzjonali stante illi qiegħda tadopera proċedura straordinarja bħal ma hija l-proċedura odjerna meta kellhom a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji sabiex iħarsu d-drittijiet pretiżi minnhom fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li jirrevedu l-pagament tal-kera, u għalhekk dina l-Onorabbli Qorti għandha a tenur tal-Artikolu 4 6(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tiddeklina mis-setgħat tagħha;*

    2. *Illi preliminarjament ukoll, m'għandhiex tkun l-Esponenti li tkun ikkundannata bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali stante li ċittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet ta' terzi, u inoltre, l-Esponent tassigura li ottemperat ruħha ma' dak li tgħid il-Liġi u xejn iżjed;*

    3. *Illi għal dak kollu li ntqal fil-konfront tagħha, l-Esponenti qiegħda tirrespinġi l-allegazzjonijiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti:*

        i. *Illi l-Esponenti għandha titolu validu u dejjem aderixxiet ai termini tal-Kap. 69 u kif ukoll tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u per konsegwenza ma jistax jingħad li hija m'għandhiex titolu validu fil-liġi;*

        ii. *Illi din il-kirja ingħatat b'mod liberu mill-antenati tal-atturi u għaldaqstant dan sar b'mod liberu, volontarju u bi pjaċir tas-sidien;*

iii. *Illi jingħad ukoll li kull kera dovuta dejjem ħallasitha skont ma riedet il-Liġi, u dejjem ġiet aċċettata;*

iv. *Illi l-Esponenti ottemprat ruħha maż-żidiet kollha rikjesti bil-liġi;*

4. *Illi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' mhux ġustifikat għax ma hemm l-ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u lanqas tal-Konvenzjoni Ewropea;*

5. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-Esponenti m'għandhiex tbati l-ispejjeż ta' din il-kawża, ikun xi jkun l-eżitu ta' dawn il-proċeduri, peress illi hija ma kienet bl-ebda mod involuta fil-promulgazzjoni tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll illi bid-dħul tagħha li hija jipperċepixxu m'huwiex biżżejjed sabiex iħallsu tali spejjeż;*

6. *Illi preżentement, ir-Rikorrenti għamlu proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex isir it-test tal-mezzi tal-Esponenti u togħla l-kera, liema proċeduri jinsabu fi stat avvanzat.*

7. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant u in vista tas-suespost, l-Esponenti qiegħda umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiċħad it-talbiet magħmula fir-rikors promutur (564/2022 FDP) filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet preliminari kollha jew in parte u/jew eċċezzjonijiet l-oħra miġjuba mill-Esponenti, u dan taħt dawk il-provvedimenti li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha li huma xierqa u opportuni.

Bl-ispejjeż kontra r-Rikorrenti Av. Joseph Borg u Edith Grech u / jew l-Avukat tal-Istat jew min minnhom u bl-inġunzjoni tagħhom għas-subizzjoni.

Provi

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

5. Rat illi fl-10 ta' Mejju 2023, il-Qorti appuntat lill-**Perit Elena Borg Costanzi** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u, fuq talba tar-rikorrenti, tqis il-valur lokazzjoni ta' l-istess fond mis-sena 1987 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

6. Rat l-affidavit tar-rikorrenti **Dr Joseph Borg** ippreżentat fl-10 ta' Mejju 2023 flimkien ma' dokumentazzjoni varja. (fol 76 sa 127)

7. Rat l-affidavit ta' **Edith Grech**, ippreżentat fl-10 ta' Mejju 2023. (fol 128 sa 131)

8. Rat l-affidavit ulterjuri tar-rikorrenti **Dr Joseph Borg** ippreżentat fis-6 ta' Lulju 2023 flimkien ma' kopja tal-konċessjoni sub emfitewtika temporanja ta' sbatax il-sena tal-fond meritu tal-kawża odjerna lil Paolo Borg. (fol 136 sa 138)

9. Rat l-affidavit ulterjuri tar-rikorrenti **Edith Grech** ippreżentat fis-6 ta' Lulju 2023 flimkien ma' kopja tal-konċessjoni sub emfitewtika temporanja ta' sbatax il-sena tal-fond meritu tal-kawża odjerna lil Paolo Borg.

10. Rat illi fit-3 ta’ Awissu 2023 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fl-14 ta’ Novembru 2023. (fol 150)

11. Rat illi domandi in eskussjoni ma sarux.

12. Rat illi fit-22 ta’ Novembru 2023, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x’jippreżentaw.

13. Rat il-kopja tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera Rikors Nru 1053/21 fl-istess ismijiet tal-kawża odjerna, mogħtija fl-14 ta’ Lulju 2023 (fol 169) u ppreżentata mill-intimata fis-7 ta’ Marzu 2024.

14. Rat l-affidavit ta’ **Carmen Borg** (fol 174) flimkien ma’ uħud mir-riċevuti tal-kera minnha eżebiti, u ppreżentat fis-7 ta’ Marzu 2024.

15. Semgħet ix-xhieda, in kontro eżami, ta’ Dr Joseph Borg, illi saret fis-7 ta’ Marzu 2024.

16. Rat illi fis-7 ta’ Marzu 2024, il-kawża ġiet differita għas-sottomissjonijiet finali bid-dritt lill-intimata sabiex tippreżenta kopja tal-ktieb tal-kera.

17. Rat il-kopja tal-ktieb tal-kera eżebit mill-intimat fit-23 ta’ Mejju 2024.

18. Rat is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppreżentati fit-23 ta’ Mejju 2024.

19. Rat illi fit-23 ta’ Mejju 2024, il-kawża ġiet differita għas-sentenza fejn l-intimati kellhom sa l-aħħar ta’ Lulju 2024 biex jippreżentaw in-nota ta’ sottomissjonijiet tagħhom.

20. Rat is-sottomissjonijiet ta’ l-Avukat tal-Istat ippreżentati fis-26 ta’ Lulju 2024.

21. Rat illi l-intimata Carmen Borg ma ppreżentat ebda sottomissjonijiet.

Fatti tal-każ

22. Jirriżulta li r-rikorrenti, lkoll aħwa Borg, wirtu mingħand il-ġenituri tagħhom, Joseph Borg u Mary Anne Borg, li mietu fil-15 ta’ Marzu 1992 u fil-21 ta’ Frar 2010 rispettivament, varji propjetajiet, fosthom il-fond meritu tal-kawża odjerna, ossija Flat 2, ġewwa 10, Borg Flats, Triq Bonavita, Sliema.

23. Jirriżulta illi permezz ta’ kuntratt iffirmat fit-28 ta’ Awisssu 1965 fl-atti tan-Nutar Frank Xavier Dingli, il-fond fuq imsemmi ġie konċess b’titolu ta’ sub-emfitewżi temporanja ta’ sbatax-il sena lil Paolo Borg, ir-raġel ta’ l-intimata Carmen Borg, mis-sidien preċedenti tal-blokk ta’ appartamenti li l-ġenituri tar-rikorrenti kienu akkwistaw fit-30 ta’ Diċembru 1977.

24. Jirriżulta illi fit-28 ta’ Awissu 1992, hekk kif skadiet il-lokazzjoni ta’ sub emfitewżi, bl-opra tal-liġi kif applikabbli tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, t-titolu li kellu Paolo Borg u l-intimata Carmen Borg ġie awtomatikament u ex lege konvertit f’titolu ta’ lokazzjoni.

25. Jirriżulta illi l-intimata Carmen Borg għadha tgħix fil-fond u, filwaqt li sas-2009 (fol 202) kienet tħallas kera ta' €46.59 kull tlett xhur, ossija €186.36 fis-sena, fis-sena 2010 ħallset €61.26 kull tlett xhur, jiġifieri €245.04 fis-sena, mis-sena 2011 sas-sena 2013 ħallset €62.77 kull tlett xhur, jiġifieri €251.08 fis-sena, mis-sena 2013 sas-sena 2016 ħallset €89.55 kull tlett xhur, jiġifieri €358.2 fis-sena u mis-sena 2016 sas-sena 2018 ħallset €92.20 kull tlett xhur, jiġifieri €368.8 fis-sena.

26. Jirriżulta illi, permezz ta' sentenza datata 14 ta' Lulju 2023, il-Bord li Jirregola l-Kera, filwaqt illi ddikjara illi l-intimata kellha dritt tibqa' tirrisjedi fil-fond, żiedet il-kera pagabbli għal €5,000 fis-sena.

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

Rapport Peritali

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

> *13. Hija fil-opinjoni tal-esponenti, wara li ħadet konjizzjoni tal-atti u tenut kont il-pożizzjoni tal-fond, il-valur tal-propjeta' fis-suq liberu huwa ta' mitejn u sittin elf Ewro (€260,000.00).*
>
> *14. Illi l-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawża tul iż-żminijiet stabbiliti fid-digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti huwa elenkat;-*

SENA	VALUR LOKATIZJU ANNWALI
1987	€ 250.00
1992	€ 650.00
1997	€ 950.00
2002	€ 1,500.00
2007	€ 3,000.00
2012	€ 4,400.00
2017	€ 6,200.00
2022	€ 8,750.00
2023	€9,100.00

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

15. 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

16. Jirriżulta illi l-intimata Carmen Borg, 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.

17. 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 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.

<u>**Każ kontra Carmen Borg**</u>

18. 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.

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

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

21. 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.

22. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi l-intimata Carmen Borg 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!

23. 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

24. 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 Carmen Borg, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

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

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

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

27. 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.

28. 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.

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

30. 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."*

31. 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."*

32. 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.'

33. 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"

34. 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'.

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

35. 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."

36. 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.

37. 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.

38. 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)."

39. 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.

40. Fil-każ suċitat ingħad:

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

41. 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).

42. 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."

43. 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.

44. Ir-rikorrenti jikkontendu illi l-kera li kienu qed jitħallsu hija waħda miżera, fejn jiddikjaraw illi kienu jipperċepixxu kera ta' €382 fis-sena. Jirrizulta ili, permezz ta' sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera datata 14 ta' Lulju 2023, il-kera żdiedet għal €5,000 fis-sena.

45. 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.

46. 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).

47. 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.

48. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti, aktar preċiżament l-Artikolu 12, 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.

49. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Kumpens</u>

50. 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.

51. 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.

52. 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.

53. 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>

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

55. Jirriżulta illi l-fond meritu tal-kawża odjerna huwa propjeta' tar-rikorrenti kollha hekk kif intiret mingħand il-ġenituri tagħhom, liema ġenituri kienu akkwistaw il-propjeta' mingħand terzi, bl-inkwilin, ossija il-mejjet Paul Borg, raġel ta' l-intimata Carmen Borg, jgawdi minn cens temporanju ta' sbatax-il sena, illi eventwalment skada fit-28 ta' Awissu 1982.

56. Jirriżulta illi, wara li skada ċ-ċens temporanju, l-konjuġi Paul u Carmen Borg baqgħu jirrisjedu fil-fond bl-applikazzjoni tal-Kap 158.

57. Jirriżulta illi r-rikorrenti qed jitlobu illi jinstab ksur, kemm abbażi tal-Kostituzzjoni, kif ukoll abbażi tal-Konvenzjoni, kif fuq aħjar deskritt.

58. Jirriżulta illi l-Konvenzjoni daħlet in vigore f'Malta b'effett mit-30 ta' April 1987, u għalhekk kwalsiasi kumpens jista' jitqies mill-1 ta' Mejju 1987 'il quddiem.

59. Filwaqt illi l-Qorti tifhem illi nstab ksur kemm taħt il-Konvenzjoni kif ukoll taħt il-Konstituzzjoni, hija tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jingħata mis-sena 1987 'il quddiem stante illi dina l-Qorti ngħatat stejjem biss minn dik is-sena 'l quddiem.

60. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **April tas-sena 1987** 'il quddiem.

61. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fil-21 ta' Ottubru 2022, ossija ferm wara d-dħul tal-Att XXVII tal-2018 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap 158.

62. 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.*

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

64. Ikkunsidrat illi mill-10 ta' April 2018, ir-rikorrenti kellhom id-dritt illi jissanaw il-vjolazzjoni illi ġiet stabbilita minn dina l-Qorti, filwaqt illi tqis illi ksur tal-Att XXIV tal-2021 kif mitlub mir-rikorrenti ma jistax jirriżulta, il-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.

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

66. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn **April 1987 sa April 2018**, ossija **wieħed u tletin (31)** sena.

Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji

67. 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."*

68. 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."*

69. 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 ppercepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

70. 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.

71. 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.*

72. 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)

73. 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 Borg 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.

74. 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									
Kera Percepibbli (vide para 28)									
Minn	**Sa**	**Kera Percepibbli (€)**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**				
April	April								
1987	1992	250	5		1250				
1992	1997	650	5		3250				
1997	2002	950	5		4750				
2002	2007	1500	5		7500				
2007	2012	3000	5		15000				
2012	2017	4400	5		22000				
2017	2018	6200	1		6200				
	Numru ta' Snin		31						
				TOTAL	59950				
			Naqqas 30%		17985				
		Bilanċ				41965			
			Naqqas 20%			8393			
				TOTAL Danni Pekunjarji			33572		
Kera Mħallsa (vide para 25)									
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**					
1987	2009	186.36	23	4286.28					
2010	2011	245.04	2	490.08					
2011	2013	251.08	2	502.16					
2013	2016	358.2	2	716.4					
2016	2018	368.8	2	737.6					
	Numru ta' Snin		31						
		TOTAL		6732.52					
				Naqqas Kera Mħallsa			6732.52		
				BILANĊ Danni Pekunjarji				26839.48	
Danni Non Pekunjarji									
Kumpens €	**Snin**	**Total**							
100	31	3100							
				ŻID Danni Non Pekunjarji				3100	
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					**29939.48**	

75. 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.

76. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għal fond meritu tal-kawża odjerna għandu jkun ta' **disgħa u għoxrin elf, disgħa mija u disgħa u tletin Euro (€29,939).**

Rimedju Ulterjuri

77. 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.

Tiċħad it-talbet rikorrenti għal dak illi jirrigwarda ksur kawżat mill-operat tal-Att XXIV tal-2021, filwaqt illi:

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

Tilqa' l-**Ewwel Talba** limitatament billi:

Tiddikjara illi l-intimata Carmen Borg qiegħda tokkupa l-appartament bin-numru uffiċċjali 10, Borg Flats, internament immarkat numru 2, Triq Bonavita, Tas-Sliema b'kirja taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u mhux bl-operat tal-Att XXIV tal-2021 u l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

Tilqa' t-**Tieni Talba** limitatament billi:

Tiddikjara illi l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009, iżda mhux l-Att XXIV tal-2021 u senjatament l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-propjeta' tagħhom u speċifikament tal-apartament bin-numru uffiċjali 10, Borg Flats, internament immarkat numru 2, Triq Bonavita, Tas-Sliema, u dan bi ksur tad-drittijiet sanċiti fl-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Artikolu wieħed (1) tal-Ewwel Protokol mal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali;

Tiċħad it-**Tielet u Raba' Talba.**

Tilqa' l-**Ħames u Sitt Talba**, u dana billi:

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

Tillikwida l-kumpens li għandha titħallas lir-rikorrenti fis-somma ta' **disgħa u għoxrin elf, disgħa mija u disgħa u tletin Euro (€29,939)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **disgħa u għoxrin elf, disgħa mija u disgħa u tletin Euro (€29,939)** kif hekk likwidata.

In vista tal-fatt illi ġia ttieħdu proċeduri mir-rikorrenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, tastjeni milli tieħu konjizzjoni tas-**Seba' talba**.

Dwar spejjeż l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż tiegħu u tar-rikorrenti. L-intimata Carmen Borg 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