# QORTI ĊIVILI
# PRIM' AWLA
# SEDE KOSTITUZZJONALI

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

**Seduta ta' nhar it-Tlieta**
**l-Ewwel (1) ta' April 2025**

**Rikors Numru 568/2023 FDP**

Fl-ismijiet

**Anna Farrugia (K.I. 403144M); Joseph Farrugia (K.I. 263752M); Saviour Farrugia (K.I. 560356M); Anthony Farrugia (K.I. 239861M); Carmela Attard (K.I. 588647M); Catherine Cachia (K.I. 1048448M); Maria Ciappara (K.I. 506550M); Jane Gili (K.I. 749653M); Benedetta Camilleri (K.I. 648259M); Maria Dolores Abdilla (K.I. 405962M); Anna Camilleri (K.I. 553565M); Teresa Mihalic (K.I. 152950M); Connie Sciberras (K.I. 142555M); Emily Farrugia (K.I. 239546M); Emanuel Farrugia (K.I. 322952M) li qed jidher f'ismu propju kif ukoll bħala mandatarju għall-assenti Carmel Farrugia, Joseph Farrugia u Mary Spiteri; Emily Farrugia (K.I. 239546M); Clayton Farrugia (K.I. 439383M); Mary Rose Falzon (K.I. 457187M); u Justin Anthony Farrugia (K.I. 394190M)**

**Vs**

**L-Avukat tal-Istat**

**u**

**Emanuel Schembri (K.I. 31962M) u Karmenu Schembri (K.I. 624650M)**

**Il-Qorti:**

1. Rat ir-rikors datat 18 ta' Novembru 2023, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

    1. *Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru ħdax (11), ġia' erbgħa (4), fi Triq San Ġorġ fiż-Żurrieq;*

2. *Illi dan il-fond kien oriġinarjament ta' Giovanni Farrugia u Benedetta Farrugia, li mietu fit-8 ta' Marzu 1953 u fit-23 ta' Frar 1967 rispettivament. Giovanni Farrugia miet intestat filwaqt li Benedetta Farrugia kellha s-suċċessjoni tagħha regolata b'testment pubbliku fl-atti tan-Nutar Giovanni Caruana datat l-10 ta' Mejju 1959, li permezz tiegħu, fost dispożizzjonijiet oħra, hija ħalliet il-fond in kwistjoni b'titolu ta' prelegat lil uliedha Giuseppa mart Bernardo Farrugia, Vincenzo Farrugia u Mariano Farrugia;*

3. *Illi Giuseppa mart Bernardo Farrugia mietet fid-29 ta' Settembru 1981 u s-suċċessjoni tagħha hija regolata minn testment pubbliku riċevut min-Nutar Franco Pellegrini fl-14 ta' Lulju 1973, li tramite tiegħu ħalliet ukoll kull sehem li hi kellha mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri lil bintha Anna Farrugia, biex b'hekk it-terz indiviż ta' dan il-fond li kien iddevolva fuq Giuseppa mart Bernardo Farrugia illum jappartjeni lir-rikorrenti Anna Farrugia;*

4. *Illi fit-28 ta' Lulju 2014 miet Vincenzo Farrugia u s-suċċessjoni tiegħu hija regolata minn testment pubbliku fl-atti tan-Nutar Angelo Vella datat it-28 ta' April 1979 li bih huwa nnomina lill-uliedu ma' martu Gejtana Farrugia, u ċioe' lil Carmela mart Lawrence Attard, Catherine mart Paul Cachia, Mary mart Francis Ciappara, Giovanna sive Jane, Salvino, Anna, Anthony, Joseph, Maria Dolores u Benedetta lkoll rikorrenti, bħala l-eredi univerali tant li illum dawn għandhom sehem ta' wieħed minn tletin (1/30) kull wieħed minn dan l-istess fond;*

5. *Illi Mariano Farrugia miet fit-3 ta' Diċembru 1995 u s-suċċessjoni tiegħu hija regolata minn testment fl-atti tan-Nutar Sandro Schembri Adami fil-21 ta' Awwissu 1993. B'dan it-testment pubbliku huwa istitwixxa bħala eredi tiegħu lill-uliedu John, Joseph, Mary mart Joseph Spiteri, Charles, Therese sive Tessie mart Michael Mihalic, Emanuel sive Lino u Connie mart il-mejjet Joseph Sciberras, li kwindi wirtu l-kwita ta' wieħed minn wieħed u għoxrin (1/21) kull wieħed minn dan il-fond;*

6. *Illi John Farrugia, iben Mariano Farrugia miet intestat fl-20 ta' April 2018, is-sehem tiegħu minn dan il-fond iddevolva in kwantu għal nofs fuq l-armla tiegħu Emily Farrugia fis-sehem ta' wieħed minn tnejn u erbgħin (1/42) u in kwantu għan-nofs l-ieħor ta' sehmu ugwalment bejn it-tliet uliedu Clayton Farrugia, Mary Rose Falzon u Justin Anthony Farrugia, u dan fis-sehem ta' wieħed minn mija sitta u għoxrin (1/126) kull wieħed;*

7. *Illi ċ-ċertifikati tal-mewt, riċerki testamentarji u atti oħrajn relattivi li jikkonfermaw dak hawn fuq spjegat, qed jiġu annessi u mmarkati bħala* ***Dok. A sa Dok. X*** *rispettivament;*

8. *Illi kif jirriżulta miċ-ċertifikat anness u mmarkat bħala* ***Dok.Y****, dan l-imsemmi fond kien ġie reġistrat bħala wieħed dekontrollat (referenza numru 14934/77) ai termini tal-Artikolu 3(a) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

9. *Illi din il-kirja ilha tiġi prorogata ex lege sa minn żmien qabel l-ewwel (1) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija ħamsa u disgħin (1995), tant li ilha teżisti favur l-axxendenti tal-intimati aħwa Schembri għal snin twal;*

10. *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, l-inkwilini ġie mogħti lilhom id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond, basta li jkunu ċittadini Maltin u li jużaw il-fond bħala r-residenza ordinarja tagħhom u jkun hemm awment fil-kera skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi;*

11. *Illi għalhekk, ir-rikorrenti ġew spossessati mid-drtt ta' użu tal-proprjeta' tagħhom tant illi l-intimati aħwa Schembri għadhom qed jokkupaw il-fond ossia ħdax (11), ġia' erbgħa (4), fi Triq San Ġorġ fiż-Żurrieq ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament l-Artikolu 5(2) tal-imsemmija liġi;*

12. *Illi fil-fatt, l-intimati jikru l-fond in kwistjoni versu kera li f'dawn l-aħħar tliet snin kienet ta' mitejn u ħmistax-il Ewro (€215) fis-sena biss u liema kera kienet ferm anqas fil-maġġoranza tas-snin ta' qabel, u ċioe', għaxar liri Maltin (LM10) fis-sena. Ċertament li dak l-ammont kien wieħed baxx ħafna u ma kienx jirrifletti l-valur tal-fond in kwistjoni;*

13. *Illi riċentement, b'sentenza res judicata tal-Bord li Jirregola l-Kera, mogħtija fl-10 ta' Lulju 2023 (Rikors Nru: 449/2022LC) il-kera ġiet awmentata għal €4,400 fis-sena;*

14. *Illi għalhekk bl-operazzjoni tal-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni skont ir-rati tas-suq u jirċievu kera ġusta f'dawn l-għexieren tas-snin li l-post ilu fil-pussess ta' Schembri u b'hekk, huma ġew soġġettati għal relazzjoni sfurzata ta' sid u inkwilin għall-perjodu indefinit u b'hekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u tas-sidien;*

15. *Illi dan l-iżbilanċ u nuqqas ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien u tal-inkwilini, huwa bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għaliex bil-protezzjoni offruta mill-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kirja ma setgħetx tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem għolew, b'dana illi kien hemm diskrepanza pależi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond seta' jsib u jikseb fis-suq ħieles;*

16. *Illi b'hekk, effettivament bl-istat li kienet il-liġi, ir-rikorrenti ma kellhom qatt il-possibilita' u wisq anqas l-isperanza reali li jiksbu jew il-pussess effettiv, jew inkella, reddittu reali mill-istess fond;*

17. *Illi filwaqt li huwa minnu li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII 2018 fil-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ingħataw rimedju minn dakinhar 'l quddiem għal uħud mill-vjolazzjonijiet subiti, liema rimedju huma fil-fatt diġa' utilizzaw, tali tibdiliet ma joffru ebda rimedju jew kumpens għall-vjolazzjonijiet sofferti minnhom sa qabel id-dħul fis-seħħ ta' tali emendi;*

18. *Illi għalhekk għal dan il-perjodu kollu, kemm l-antenati tar-rikorrenti u anke r-rikorrenti, ġew imċaħħda mit-tgawdija libera ta' dan il-fond b'dana illi kien hemm ksur tad-drittijiet tagħhom ta' proprjeta' hekk kif sanċit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja għad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem;*

19. *Illi din il-vjolazzjoni baqgħet tipperdura sal-promulgazzjoni tal-Att XXVII tal-2018.*

***GĦALDAQSTANT**, jgħidu għalhekk l-intimati għaliex ma għandhiex din l-Onorabbli Qorti, previa kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja jew opportuna, jogħġobha:*

1. ***Tiddikjara u tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, renda impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom, u dan saż-żmien tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tal-2018.*

2. *Konsegwentement **tiddikjara u tiddeċiedi** illi ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, ossia l-fond bin-numru uffiċjali ħdax (11), ġia' erbgħa (4), fi Triq San Ġorġ fiż-Żurrieq, bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja għad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem;*

3. *Tagħti ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq u tiżgura l-jedd fundamentali ta' proprjetá tar-rikorrenti, inkluż li **tillikwida u tikkundanna** l-intimat Avukat tal-Istat iħallas ammont ta' kumpens jew danni, kemm ta' natura pekunjarja u kif ukoll ta' natura non-pekunarja, għall-perjodu rilevanti, bl-imgħax legali tat-8% sad-data tal-pagament effettiv, u dan taħt dawk il-provvedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni.*

*Bl-ispejjeż, kontra l-intimati, jew min minnhom, li huma lkoll inġunti għas-subizzjoni.*

2. Rat illi fit-22 ta' Jannar 2024, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. *Illi qabel xejn jeħtieġ li r-rikorrenti jġibu prova ċara tat-titolu li bih igawdu l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, ossia l-fond bin-numru ħdax (11), ġia' erbgħa (4), fi Triq San Ġorġ, Żurrieq, u b'hekk jiċċaraw l-interess li għandhom fil-proċeduri odjerni;*

   2. *Illi bla ħsara għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom ukoll iġibu prova siewja li biha juru kif il-fond bin-numru ħdax (11), ġia' erbgħa (4), fi Triq*

*San Ġorġ, Żurrieq, huwa tassew soġġett għal kirja protetta bis-saħħa tal-* ***artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta****;*

3. *Illi fi kwalunkwe każ, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom għal dawk il-perjodi li matulhom ma kellhom l-ebda jedd li jirċievu xi frottijiet mill-kirja tal-fond in mertu;*

4. *Illi subordinament, u dejjem jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jista' qatt jinstab ksur għat-****terminu oriġinali*** *tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu ikkuntrattaw ir-rikorrenti jew l-anteċessuri fit-titolu tagħhom, u dan dejjem skont il-prinċipju fundamentali ta' pacta sunt servanda;*

5. *Illi in oltre, ir-rikorrenti għandhom juru li eżawrew ir-rimedji ordinarji li kellhom għad-dispożizzjoni tagħhom qabel taw bidu għal dawn il-proċeduri Kostituzzjonali;*

6. *Illi bla ħsara għall-premess, il-pretensjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għalhekk għandhom jiġu miċħudin;*

7. *Illi anke f'każ li fil-mori tal-kawża jirriżulta li l-fond in mertu huwa tassew soġġett għal kirja protetta bis-saħħa tal-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponent huwa xorta waħda tal-fehma soda li din il-Qorti m'għandhiex issib ksur tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti kif imħarsa taħt* ***l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali****. Dan qed jingħad għaliex m'hemm ebda indikazzjoni li r-rikorrenti kienu mġegħlin jidħlu fil-kirja li qed jilmentaw dwarha, anzi kollox jindika li kienu l-antekawża tagħhom li daħlu fil-kirja bil-buona volontà tagħhom. F'dan il-każ, il-fond in mertu kien irreġistrat bħala fond dekontrollat fit-18 ta' Frar tal-1980, u għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħu qatt jargumentaw b'suċċess li l-predeċessuri fit-titolu tagħhom kienu 'sfurzati' li jikru l-fond minħabba l-biża minn xi rekwiżizzjoni;*

8. *Illi rigward l-applikazzjoni tal-****artikolu 5 tal-Kapitolu 158*** *tal-liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-****Att XXIII tal-1979****, bid-dispożizzjonijiet tal-****Att X tal-2009*** *u l-****liġijiet viġenti,*** *l-esponent jgħid illi dawn ma jiksrux id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti taħt l-****ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****. Dan qiegħed jingħad għaliex skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-*

*ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu tabilħaqq taħt dan il-proviso. F'dan il-każ,* ***l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158*** *tal-liġijiet ta' Malta, kif sostitwit bl-****Att XXIII tal-1979*** *u bid-dispożizzjonijiet tal-****Att X tal-2009*** *u l-****liġijiet viġenti*** *għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi, (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;*

9. *Illi strettament bla ħsara għal dak kollu diġà eċċepit, l-esponent jemmen bis-sħiħ li din l-Onorabbli Qorti, f'kull każ, m'għandiex issib ksur tal-jeddijiet tar-rikorrenti wara d-dħul fis-seħħ tal-****Att XXVII tal-2018 u ċioe' mill-10 ta' Lulju 2018,*** *illum sostitwit bl-Att XXIV tal-2021.* ***Mad-dħul fis-seħħ tal-****artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta,*** *is-sidien ingħataw il-possibilità li jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Diġa' ġie stabbilit illi żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% iżżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrejja;*

10. *Illi in oltre, mad-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti kellhom il-possibilità li jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-okkupanti ma jkunx ħaqqhom il-protezzjoni mill-Istat. Ir-rikorrenti ma kellhom xejn xi jżommhom milli jgawdu mid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Istat m'għandux jintalab jagħmel tajjeb għan-nuqqas tagħhom li jirrikorru għal dan ir-rimedju b'mod immedjat. Mit-tlettax (13)-il premessa tar-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti, jidher li kien biss fl-2022 li rrikorrew għal dan ir-rimedju, iżda jidher li r-rikorrenti jirrikonoxxu li l-emendi tal-2018 jindirizzaw l-ilmenti tagħhom, tant li qed jillimitaw it-talbiet tagħhom "saż-żmien tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tal-2018";*

11. *Illi għar-raġunijiet fuq premessi, l-esponent huwa tal-fehma illi t-talbiet tar-rikorrenti m'għandhomx jintlaqgħu, iżda f'każ li din l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħrajn kif mitlub mir-rikorrenti, fosthom il-likwidazzjoni u kundanna għall-ħlas ta' kumpens u danni;*

12. *Illi kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti xorta waħda tgħaddi sabiex tillikwida kumpens u danni favur ir-rikorrenti, tali kumpens għandu jkun aġġustat pro-rata skont is-sehem tal-parti li l-Qorti jidrilha li għandha dritt għalih. In oltre, dan il-kumpens għandu jirrifletti:*

- *Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku;*
- *Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tagħhom, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxielhom iżommu l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;*
- *Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienu krew il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienu jipperċepixxu kienet tkun suġġetta għat-taxxa;*
- *Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kera mingħand l-inkwilini;*

13. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi jekk tirriżulta l-ħtieġa.*

*Għaldaqstant, l-esponent Avukat tal-Istat jitlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet attriċi kollha kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan bl-ispejjeż kontra tagħhom.*

3. Rat illi, fil-5 ta' Frar 2024, l-intimati **Emanuel u Karmenu Schembri**, laqgħu għal dak mitlub billi qajjmu s-segwenti difiżi:

    1. *Illi fl-ewwel lok jirrilevaw illi bejn il-partijiet diġa' kien hemm proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera inizjati mir-rikorrenti odjerni għall-awment tal-kera, liema proċeduri fl-ismijiet 'Anna Farrugia et -vs- Emanuel Schembri et' (Rikors Numru 449/2022LC) ġew deċiżi b'sentenza tal-10 ta' Lulju, 2023 li għaddiet in ġudikat.*

    2. *Illi essendo li r-rispondenti odjerni ċertament li ma wettqux huma l-lamentati vjolazzjonijiet tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti; essendo illi t-talbiet kollha tar-rikorrenti huma indirizzati fil-konfront tal-intimat l-ieħor Avukat tal-Istat li jekk ikun il-każ għandu jkun hu li jħallas lir-rikorrenti kwalsijasi kumpens li jista' jiġi likwidat minn din l-Onorabbli Qorti; u essendo illi l-fuq imsemmija sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera kienet diġa' ġiet deċiża u għaddiet in ġudikat qabel l-istituzzjoni tal-kawża odjerna, jirriżulta bl-iżjed mod ċar u manifest illi r-rispondenti ġew imħarrka inutilment fil-kawża odjerna u l-preżenza tagħhom bħala parti f'din il-kawża ma kinitx meħtieġa għall-ebda raġuni (lanqas għall-finijiet ta' integrita' tal-ġudizzju) u għalhekk ir-rispondenti għandhom minnufih jiġu liberati ab observantia u a spejjeż tar-rikorrenti.*

3. *Illi f'kull każ ir-rispondenti ċertament li mhumiex il-leġittimi kontradittturi għat-talbiet tar-rikorrenti, ma wettqu ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u konsegwentement mhumiex passibbli għall-ħlas ta' ebda kumpens lir-rikorrenti u għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti, in kwantu diretti fil-konfront tar-rispondenti, huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u r-rispondenti m'għandhomx jiġu akkollati b'ebda spejjeż relattivi għal din il-kawża inkluż l-ispejjeż biex ġiet ippreżentata din ir-Risposta skond il-liġi.*

**Provi**

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

- Estratt Mill-Att Tal-Mewt Ta' Giovanni Farrugia, Immarkat Bħala **Dok A**;
- Estratt Mill-Att Tal-Mewt Ta' Benedetta Farrugia, Immarkat Bħala **Dok B**;
- Riċerka Għal Testmenti Sigrieti Dwar Giovanni Farrugia, Immarkat Bħala **Dok C**;
- Riċerka Għal Testmenti Pubbliċi Dwar Giovanni Farrugia, Immarkat Bħala **Dok D**;
- Riċerka Għal Testmenti Sigrieti Dwar Benedetta Farrugia, Immarkat Bħala **Dok E**;
- Riċerka Għal Testmenti Pubbliċi Dwar Benedetta Farrugia, Immarkat Bħala **Dok F**;
- Kopja Tat-Testment Pubbliku Ta' Benedetta Farrugia Datat 10 Ta' Mejju 1959 In Atti tan-Nutar Giovanni Caruana, Immarkat Bħala **Dok G**;
- Estratt Mill-Att Tal-Mewt Ta' Giuseppa Farrugia, Immarkat Bħala **Dok H**;
- Riċerka Għal Testmenti Sigrieti Dwar Giuseppa Farrugia, Immarkat Bħala **Dok I**;
- Riċerka Għal Testmenti Pubbliċi Dwar Giuseppa Farrugia, Immarkat Bħala **Dok J**;
- Kopja Tat-Testment Pubbliku Ta' Giuseppa Farrugia Datat 14 Ta' Lulju 1973 In Atti Nutar Franco Pellegrini, Immarkat Bħala **Dok K**;
- Estratt Mill-Att Tal-Mewt Ta' Vincenzo Farrugia, Immarkat Bħala **Dok L**;
- Riċerka Għal Testmenti Sigrieti Dwar Vincenzo Farrugia, Immarkat Bħala **Dok M**;
- Riċerka Għal Testmenti Pubbliċi Dwar Vincenzo Farrugia, Immarkat Bħala **Dok N**;
- Kopja Tat-Testment Pubbliku Ta' Vincenzo Farrugia Datat 28 T' April 1979 In Atti Nutar Angelo Vella, Immarkat **Dok O**;
- Kopja Tal-Att Ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis Mill-Eredi Ta' Vincenzo Farrugia, Datat 22 Ta' Jannar 2015 In Atti Nutar Daniel Caruana, Immarkat **Dok P**;
- Estratt Mill-Att Tal-Mewt Ta' Mariano Farrugia, Immarkat **Dok Q**;

- Riċerka Għal Testmenti Sigrieti Dwar Mariano Farrugia, Immarkat Bħala **Dok R**;
- Riċerka Għal Testmenti Pubbliċi Dwar Mariano Farrugia, Immarkat Bħala **Dok S**;
- Kopja Tat-Testment Pubbliku Ta' Mariano Farrugia Datat 21 T'Awwissu 1993 In Atti Tan-Nutar Sandro Schembri Adami, Immarkat Bħala **Dok T**;
- Estratt Mill-Att Tal-Mewt Ta' John Farrugia, Immarkat Bħala **Dok U**;
- Riċerka Għal Testmenti Sigrieti Dwar John Farrugia, Immarkat Bħala **Dok V**;
- Riċerka Għal Testmenti Pubbliċi Dwar John Farrugia, Immarkat Bħala **Dok W**;
- Kopja Tal-Att Ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis Mill-Eredi Ta' John Farrugia, Datat 31 T'Awwissu 2018 In Atti Dr Amanda Grech, Immarkat **Dok X.**
- Iċ-Ċertifikat mil-Land Valuation Office li jikkonferma li l-fond in kwistjoni kien dekontrollat, immarkat bħala **Dok Y**.

5. Rat illi fit-23 ta’ Jannar 2024, fuq talba tal-partijiet, ġie ordnat l-allegazzjoni l-atti tal-kawża Rik nru 499/2022 LV fl-ismijiet ‘**Anna Farrugia et vs Emanuel u Karmenu Schembri**’, deċiża mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-10 ta’ Lulju 2023 liema atti ġew debitament allegati.

6. Rat illi fit-23 ta’ Jannar 2024, 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 1987 ‘il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

7. Rat illi fil 5 ta’ Frar 2024 ġie ppreżentat l-affidavit ta’ **Joseph Farrugia** flimkien ma’ dokumentazzjoni, ossija kopja tal-ktieb tal-kera mis-17 ta’ Marzu 1987 sat-8 ta’ Marzu 2023. (fol 80 sa 100)

8. Rat illi fil-5 ta’ Frar 2024 il-Qorti ġiet infurmata illi r-rikorrenti ma kellhomx aktar provi x’jippreżentaw.

9. Rat illi fl-1 ta’ April 2024 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fit-3 ta’ April 2024. (fol 107 sa 129)

10. Rat illi domandi in eskussjoni ma’ sarux.

11. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta’ Joseph Farrugia mogħtija fit-23 ta’ Settembru 2024.

12. Rat illi fit-23 ta’ Settembru 2024, il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x’jippreżentaw.

13. Rat illi fit-23 ta’ Settembru 2024, il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet finali.

14. Rat is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti bil-miktub ippreżentati fis-26 ta’ Novembru 2024. (fol 143)

15. Rat is-sottomissjonijiet ta’ Emanuel u Karmenu Schembri bil-miktub ippreżentati fis-16 ta’ Diċembru 2024. (fol 160)

16. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat bil-miktub ippreżentati fl-4 ta' Frar 2025. (fol 163)

17. Rat illi fl-4 ta' Frar 2025, il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

## Fatti tal-każ

18. Jirriżulta, mill-assjem tal-provi, illi r-rikorrenti lkoll flimkien huma propretarji tal-fond 11, Triq San Ġorġ, Żurrieq, liema proprjeta' huma wirtu mingħand Giuseppa mart Bernardo Farrugia, Vincenzo Farrugia u Mariano Farrugia, ġenituri tagħhom.

19. Jirriżulta illi fil-fond 11, Triq San Ġorġ, Żurrieq, jirrisjedu Emanuel u Karmenu Schembri.

20. Jirriżulta illi l-fond kien oriġinalment mikri lin-nannu ta' l-intimati, ossija Guzeppi Schembri, u sussegwentement dar fuq omm l-intimati, Gianna Schembri, u wara illi mietet, dar fuq l-intimati aħwa Emanuel u Karmenu Schembri.

21. Jirriżulta illi, mill-kopja tal-ktieb tal-kera eżebiti mir-rikorrenti stess, l-intimati Schembri, mis-17 ta' Marzu 1987 'il quddiem ħallsu kera kif ġej:

   - Bejn is-sena 1987 sas-sena 2010, kienet qed titħallas kera ta' Lm10 fis-sena, ossija €23.29.
   - Bejn is-sena 2010 sas-sena 2013, kienet qed titħallas kera ta' €185 fis-sena.
   - Bejn is-sena 2013 sas-sena 2015, kienet qed titħallas kera ta' €190 fis-sena.
   - Bejn is-sena 2015 sas-sena 2018, kienet qed titħallas kera ta' €197 fis-sena.
   - Bejn is-sena 2018 sas-sena 2020, kienet qed titħallas kera ta' €205 fis-sena.
   - Bejn is-sena 2020 sas-sena 2023, kienet qed titħallas kera ta' €215 fis-sena.

22. Jirriżulta illi, permezz ta' sentenza datata 10 ta' Lulju 2023, il-Bord li Jirregola l-Kera, filwaqt illi ddikkjara illi l-intimati kellhom dritt jibqgħu jirrisjedu fil-fond, żiedet il-kera pagabbli għal €4,400 fis-sena.

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

## Rapport Peritali

24. 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-sena 2023[2] tal-fond '11, Triq San Ġorġ, iż-Żurrieq', bil-pussess battal, u li għandu kejl kumulattiv internament ta' ċirka 107 metri kwadri, fuq żewġ sulari, u footprint ta' kejl***

[1] https://ecourts.gov.mt/onlineservices/
[2] Sal-preżentata tar-rikors ġuramentat tas-16 ta' Novembru 2023.

***superfiċjali ta' ċirka 130 metru kwadru, għall-valur ta' €350,000 (Tliet mija u ħamsin elf ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €8,400 fis-sena (Tmint elef u erba' mitt ewro).***[3]

*b. Illi l-valuri taż-żewġ Mudelli huma ferm differenti u fil-fehma tal-esponenti r-rati tal-kera li rriżultaw mill-Mudell Numru 1, fejn intużaw l-indiċi, huma wisq għoljin u għalhekk il-Mudell Numru 1 ma ntużax biex l-esponenti waslet għas-segwenti konklużjonijiet.*

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

*d. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2022 huwa ta'* ***€7,776 fis-sena (Sebat elef, seba' mija u sitta u sebgħin ewro).***

*e. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2017 huwa ta'* ***€6,000 fis-sena (Sitt elef ewro).***

*f. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2012 huwa ta'* ***€4,080 fis-sena (Erbat elef u tmenin ewro).***

*g. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2007 huwa ta'* ***3,840 fis-sena (Tliet elef tmien mija u erbgħin ewro).***

*h. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2002 huwa ta'* ***€3,300 fis-sena (Tliet elef u tliet mitt ewro).***

*i. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1997 huwa ta'* ***€2,100 fis-sena (Elfejn u mitt ewro).***

*j. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1992 huwa ta'* ***€1,400 fis-sena (Elf u erba' mitt ewro).***

*k. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1987 huwa ta'* ***€960 fis-sena (Disa' mija u sittin ewro).***

*l. Illi preżentement il-fond huwa abitat, u huwa miżmum fi stat medjokri.*

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

25. 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**

[3] €700 fix-xahar. Il-valur ta' €350,000 ġie kapitalizzat bit-2.4%.

26. Jirriżulta illi l-intimati Emanuel Schembri u Karmenu Schembri, fid-difiża tagħhom, apparti varji difiżi mqajjma mill-Avukat tal-Istat ukoll, jinsistu illi huma ma kinux il-leġittimu kontradittur u ma kellhomx jiġu mġiegħla jħallsu kumpens u wisq anqas spejjeż.

27. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra, apparti eċċezzjonijiet dwar prova ta' titolu, oġġezzjona għat-talba kif redatta mir-rikorrenti fejn, prinċipalment, saħaq ma huwiex minnu li bit-tħaddim tal-Artikolu 5 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 Emanuel Schembri u Karmenu Schembri</u>**

28. Kif ġia fuq osservat, fost id-difiżi tagħhom, l-intimati saħqu illi ma kellhom ebda responsabbilta', peress illi huma dejjem mxew skond il-Liġi u ħallsu dak li kellhom iħallsu, u għalhekk kellhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju u ma kellhomx jagħmlu tajjeb għad-danni.

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

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

31. 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.*

32. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi l-intimati Emanuel Schembri u Karmenu Schembri kienu biss benefiċċjarji minn Liġi u ma ġiex ippruvat illi b'xi mod kienu qegħdin jabbużaw minnha, u għalhekk ċertament huma ma għandhomx ibagħtu ebda spejjeż f'każ illi jinstab ksur a favur tar-rikorrenti. Madanakollu, il-Qorti tqis illi, tenut kont tal-fatti u tal-benefiċċji konsiderevoli illi gawdew l-intimati riżultat ta' tali leġislazzjoni, huwa ġust u ekwu illi għall-anqas huma jbagħtu l-ispejjeż tagħhom!

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

## Każ kontra l-Avukat tal-Istat

### Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

34. 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-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilina, l-intimati Emanuel Schembri u Karmenu Schembri, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

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

## Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

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

37. 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.

38. 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.

39. 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`.

40. 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."*

41. 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."*

42. 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.'*

43. 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"*

44. Għaldaqstant, f'dan ir-rigward għalhekk, l-eċċezzjonijiet ta' l-intimati, fejn dawn jirrigwardaw l-Artikolu 5 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>**

45. 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."*

46. 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.

47. 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.

48. 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)."*

49. 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.

50. Fil-każ suċitat ingħad:

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

51. 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).*

52. 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."*

53. 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, ċertament sa mis-sena sebgħin u għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mill-Liġi a tenur tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.

54. Ir-rikorrenti jikkontendu illi l-kera li kienu qed jitħallsu hija waħda miżera, fejn jiddikjaraw illi kien biss wara li ottjenew sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fis-sena 2023, illi l-kera żdiedet għal €4,400 fis-sena.

55. 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.

56. 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).*

57. 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.

58. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 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.

59. 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 l-operazzjoni tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.

**<u>Kumpens</u>**

60. 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.

61. 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.

62. 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.

63. 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>**

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

65. Jirriżulta illi l-fond meritu tal-kawża odjerna huwa propjeta' tar-rikorrenti li ilu fil-pussess ta' l-intimati u l-antenati tagħhom għal deċenni sħaħ, u illum qed jirrisjedu hemm b'titolu ta' kera.

66. Jirriżulta illi din il-Qorti qed issib ksur abbażi tal-Konvenzjoni kif ukoll taħt il-Kostituzzjoni, liema konvenzjoni saret applikabbli b'effett mit-30 ta' April 1987.

67. Jirriżulta wkoll illi r-rikorrenti ppreżentaw riċevuti ta' ħlas sa mis-17 ta' Marzu 1987 'il quddiem.

68. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **<u>Mejju tas-sena 1987</u>** 'il quddiem.

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

70. 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.*

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

72. 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.

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

74. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn **Mejju 1987 sa April 2018**, ossija tletin sena u ħdax-il xahar, fejn, għal fini ta' prattiċita' din il-Qorti ser tqis il-kumpens fuq perjodu ta' **<u>wieħed u tletin (31)</u>** sena.

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

75. 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."*

76. 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."*

77. 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 irnexxielhom 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.

78. 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.

79. 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.*

80. 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)

81. 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.

82. 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 | |

83. 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.

84. 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

85. Din il-Qorti tosserva illi ġia ttieħdu rimedji fil-konfront ta' l-intimati, 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-intimati Emanuel Schembri u Karmenu Schembri u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond ħdax (11), ġia' erbgħa (4), fi Triq San Ġorġ fiż-Żurrieq, 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-intimati Emanuel Schembri u Karmenu Schembri 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