QORTI ĊIVILI
PRIM’ AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta’ nhar it-Tlieta
Sebgħa u għoxrin (27) ta’ Settembru 2022

Rikors Numru 167/2020 FDP

Fl-ismijiet

Mary Fatima Vassallo (ID 285150 M)
John Edward Vassallo (ID 390646 M)
għal kull interess li jista’ jkollu

Vs

L-Avukat tal-Istat

Maria Dolores Darmanin (ID 663256M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 21 ta’ Awissu 2020, li permezz tiegħu ir-rikorrenti talbu is-segwenti:

> *1. Illi r-rikorrenti Maria Fatima Vassallo hija proprjetarja tal-fond 48 ġia 50, Lourdes, Triq it-Tempji Neolitiċi, Tarxien, li ilu mikrija lill-intimata Maria Dolores Darmanin u l-antekawża minnha ossia missierha Giraldu Darmanin dawn l-aħħar ċirca tmenin sena bil-kera llum ta’ €209.66c fis-sena.*
>
> *2. Illi l-fond in kwistjoni ppervjena għand ir-rikorrenti mill-wirt tal-mejjet missierha Avukat Carmelo Caruana u tal-mejta ommha Pauline Caruana, li l-wirt tagħhom ddevolva fuq ir-rikorrenti Maria Fatima mart John Vassallo, skond testment unica*

charta tal-11 ta' Novembru 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument A" u skond iċ-ċertifikati ta' testmenti "Dokument B u C" hawn annessi.

3. Illi r-rikorrenti ddenunzjat l-wirt tal-mejta ommha Pauline Caruana skond denunzja nru. 1039/88 waqt li l-wirt tal-mejjet missierha l-Avukat Dottor Carmelo Caruana ġie denunzjat b'denunzja nru. 247/93 li estratti minnhom qed jiġu hawn annessi u mmarkati bħala "Dokumenti D u E".

4. Illi t-taxxa relattiva tħallset lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u fi kwalunkwe każ ġialadarba għaddew aktar minn 10 snin mill-mewt tad-decujus, kopja tal-istess mhux essenzjali li jiġu eżebiti f'dawn l-atti.

5. Illi l-kera globali li l-intimata Darmanin qed tħallas huwa il-minimu stabbilit mill-liġi kif emendat bl-Att X tal-2009, ammontanti għal €209.66c fis-sena, meta l-valur lokatizzju tal-fondi fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

6. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat, kif jirriżulta mid-"Dokument F" hawn anness.

7. Illi kif fuq ingħad, l-kera li l-intimata qed tħallas a tenur tal-liġi jammonta għal €209.66c fis-sena, meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

8. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża minnha ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kinux dekontrollati ossia li ma jaqgħux taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma setgħu qatt jiżbqu l-valur lokatizzju ta' dak li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914.

9. Illi ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera għandha tiżdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi għall-aħħar.

10. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina intimata Darmanin bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

11. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

12. Illi r-rikorrenti m'għandux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax iżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista' jitlob li jirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

13. Illi dan kollu ġia ġie determinat fil-kawżi Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.

14. Illi ġialadarba r-rikorrenti qed isofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż f' Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.

15. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).

16. Illi lanqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

17. Illi l-valur lokatizzju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandu jirċievi, b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa' ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

18. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa' kellha okkażjoni tikkummenta diversi drabi f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjeta' għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża "Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjeta' tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza "Fleri Soler et vs Malta", mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta' "Franco Buttigieg & Others vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

19. Illi b'sentenza deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et, fit-8 ta' Mejju 2019, din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat iħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża, u l-istess ġie deċiż fil-kawża Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.

20. Illi fil-kawża Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Ġenerali et deċiża finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019 u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni, iżda fejn il-ksur lamentat sab l-oriġini tiegħu fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk xorta waħda japplika l-istess insenjament għall-każ odjern, il-Qorti saħansitra laqgħat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti

21. Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed isofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjeta kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat, tordna l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond de quo.

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

(I) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Maria Dolores Darmanin (K.I. 663256M) għall-fond 48 ġia 50, Lourdes, Triq it-Tempji Neolitiċi, Tarxien, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandu jingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

(II) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.

(III) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Liġi.

(IV) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni.

2. Rat illi fis-6 ta' Awissu 2020 l-**Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qiegħed jiġi allegat li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta` Malta, qed jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll (l-ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta). L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li l-intimata Maria Dolores Darmanin qiegħda tingħata dritt ta' rilokazzjoni indefinita u r-rikorrenti m'humiex jirċievu dħul jew kumpens xieraq meta wieħed iqis kemm jiswa l-post fuq is-suq u kemm jiswa l-valur li bih jista' jinkera li kieku ma kienx imħares bil-liġijiet speċjali;

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

3. Illi in vena preliminarji r-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandom fil-fond mertu ta` din il-kawża u ċioé tal-fond 48 ġja 50 Lourdes, Triq it-Tempji Neolitiċi, Tarxien;

4. Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju, ir-rikorrenti għandhom jindikaw eżattament l-artikoli mill-Kap. 69, li skont huma jiksrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta` msemmija;

5. Illi fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għadhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

6. Illi sa fejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesa' ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żġur mhux il-każ;

7. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetá fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti;

8. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetá imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesa' u ċioé mill-aspett tal-proporzjonalitá fid-dawl tar-realtá ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

9. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

10. Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci vs Malta rrikonixxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizzju ta' fond fis-suq ħieles";

11. Illi jekk ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita` tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;

12. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-White paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa mal-pubbliku ġenerali u mal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

13. Illi xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-inkwilini u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera ta' bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et, deċiż nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibiegħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;

14. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

3. Rat illi fit-3 ta' Novembru 2020, l-intimata Maria Dolores Darmanin irrispondiet għal dak mitlub billi qajmet is-segwenti difiżi:

1. ILLI preliminarjament l-atturi jridu jressqi provi konkreti dwar it-titolu tagħhom stante li r-riċerki testamentarji eżebiti minnhom ma jipprovdux indikazzjoni speċifika dwar il-fond mertu ta' din il-kawża inkluż dwar kif l-istess propjeta' kienet ġiet għand il-ġenituri ta' l-attriċi, jekk din baqgħetx parti mill-assi tagħhom sakemm mietu u jekk

din l-istess propjeta' baqgħetx ukoll propjeta' ta' l-atturi, jekk din kienet eventwalment iddevolviet fuqhom b'mod partikolari fuq l-attriċi;

2. ILLI miżjud mal-eċċezzjoni hawn fuq mogħtija, jrid jiġi wkoll muri jekk l-attriċi hijiex effettivament konsapevoli b'dak mitlub f'din il-kawża u jekk taqbilx ma' dak mitlub tenut kont li qed jingħad li hija l-propjetarja tal-fond in kwistjoni! – u dan qed jingħad għar-raġunijiet li ser jingħataw matul il-mori ta' din il-kawża;

3. ILLI fit-tieni lok, iżda wkoll preliminarjament, l-eċċipjenti għandha titqies li m'hijiex il-leġittimu kontradittur tal-atturi in kwantu t-talbiet imressqin minnhom huma kjarament indirizzati primarjament fil-konfront tal-liġijiet ilmentati minnhom u fil-konfront tal-intimat Avukat ta' l-Istat li għandu jwieġeb għall-istess talbiet – anki jekk madanakollu, l-eċċipjenti qed xorta waħda tressaq eċċezzjonijiet tagħha fil-konfront ta' dak premess fir-rikors tal-atturi għal kull interess li għandha jew li jista' jkollha in konnessjoni mar-riperkussjonijiet potenzjali li l-atturi jkunu jridu jippruvaw jipprevalixxu ruħhom minnhom f'każ illi t-talbiet tagħhom, (inkluż iżda mhux limitatament, b'mod partikolari l-ewwel talba) kif imressqin f'dawn il-proċeduri jiġu milqugħin;

4. ILLI fit-tielet lok iżda mingħajr preġudizzju għas-suespost, qed jiġi eċċepit ukoll li din il-kawża hi nfondata fil-fatt u fid-dritt għaliex minkejja li l-atturi ressqu dawn il-proċeduri kostituzzjonali, huma kienu qed jaċċettaw il-kirja mħallsa mill-eċċipjenti matul is-snin sa mis-sena 1949 (vide kopja tal-irċevuta annessa u mmarkata bħala Dok DD1) inkluż kwalsiasi żidiet li saru accetto biss l-aħħar kirja li eċċipjenti kellha per forza tiddepożita l-Qorti (vide kopja taċ-żedola datata 1 ta' Settembru, 2020 annessa u mmarkata bħala Dok DD2);

5. ILLI mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-atturi jridu wkoll jissostanzjaw u jippruvaw dak kollu li qed jiġi sostnut u allegat minnhom fil-premessi kollha mressqin minnhom inkluż ir-raġuni għalfejn il-fond in kwistjoni baqa' mhux dekontrollat, kif ukoll, b'mod partikolari dak indikat fit-tmien premessa tar-rikors promotur tagħhom, liema premessi qed jiġu kontestati kif ser jirriżulta b'mod aktar dettaljat matul il-mori ta' din il-kawża;

6. ILLI fi kwalunkwe każ, jekk stess dak indikat fl-eċċezzjoni preċedenti jiġi ppruvat mill-atturi, il-fatt jibqa' f'dak il-każ li minkejja dak kollu sostnut minnhom, l-atturi jew l-antekawża tagħhom kienu xorta waħda għażlu li jikru il-fond in kwistjoni lill-esponenti jew l-antekawża tagħha u b'hekk l-atturi ma għandhomx jilmentaw minn kera li ngħatat mill-antekawża ta' l-atturi waqt li dawn kienu konsapevoli tar-riperkussjonijiet konnessi ma' l-istess kirja aktar u aktar meta l-kirja baqgħet imbagħad tiġi aċċettata matul is-snin saħansitra wara li daħlu fis-seħħ l-emendi tal-Att X tal-2009 ndikati wkoll atturi fir-rikors promotur tagħhom;

7. ILLI mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-atturi għandhom ukoll jissodisfaw lil din l-Onorabbli Qorti li huma ma għandhomx a disposizzjoni tagħhom l-ebda rimedji ordinarji fost oħrajn iżda mhux limitatament dawk previsti mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li jkunu jistgħu jindirizzaw dak ilmentat minnhom jekk ikunu jistgħu jissodisfaw ir-rekwiżiti stabbiliti mil-Liġi;

8. ILLI miżjud ma' dak hawn fuq eċċepit, issir ukoll referenza għal dak kollu li ser ikun qed jiġi eċċepit mill-konvenut l-ieħor l-Avukat ta' l-Istat f'dawn il-proċeduri in konnessjoni ma' l-allegat ksur ta' drittijiet tal-atturi;

9. ILLI fi kwalunkwe każ, qed jiġi wkoll eċċepit illi t-talbiet imressqin mill-atturi huma infondati u inkorretti fil-fatt u fid-dritt u dan stante, fost oħrajn, iżda mhux limitatament illi:

a) lanqas ma huwa minnu dak indikat fl-ewwel talba mressqa mill-atturi hekk kif għandu jirriżulta matul il-mori ta' din il-kawża, li l-kirja mertu ta' din il-kawża ma għandhiex titqies li hija waħda li twassal għal rilokazzjoni indefinita tenut kont fost oħrajn ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 1531F u/jew 1531G, tal-Kodiċi Ċivili u li b'hekk ma għandhomx jingħataw l-ebda rimedji f'dan ir-rigward aktar u aktar jekk l-atturi b'tali rimedji qegħdin jippruvaw jagħtu x'jifhem li eventwalment jistgħu jitolbu t-terminazzjoni tal-kera odjerna u żgumbrament, dirett jew indirett ta' l-esponenti mill-propjeta' mikrija mertu ta' din il-kawża u dan anki tenut kont ta' dak li jipprovdi l-artikolu 12B (11) tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta (Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar) kif u jekk dan jirriżulta applikabbli;

Dan anki tenut kont li l-propjeta' in kwistjoni hi l-unika residenza ta' l-esponenti li tgħix waħidha, xebba u penzjonanta, u li b'hekk ser tkun hi ssofri preġudizzju jekk ma tibqax titħalla tirrisjedi fl-istess propjeta';

b) konsegwentement, l-ebda danni u l-ebda kumpens konsegwenzjali ma għandu jiġi likwidat u ma għandu jingħata lill-atturi, b'dan illi fi kwalunkwe każ jekk jingħata kwalsiasi kumpens dan intalab li jingħata mill-Avukat ta' l-Istat u mhux mill-esponenti li kienet u qiegħda tgawdi l-kirja in kwistjoni bis-saħħa tal-liġijiet applikabbli;

10. Għaldaqstant it-talbiet attriċi għandhom kollha jiġu miċħudin għar-raġunijiet jew uħud mir-raġunijiet elenkati f'din ir-risposta maħlufa u fi kwalunkwe każ, l-esponenti ma għandhomx ibatu l-ebda spejjeż konnessi ma' dawn il-proċeduri;

11. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ;

Bl-ispejjeż kontra l-atturi, li huma minn issa nġunti.

Provi:

4. Rat illi fil-11 ta' Novembru 2020 il-kawża ġiet appuntata għas-smigħ għat-18 ta' Jannar 2021.

5. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mir-rikorrenti flimkien mar-rikors promotur.

6. Rat l-affidavit ta' **John Edward Vassallo** ippreżentat fis-16 ta' Novembru 2020 (fol 47).

7. Rat illi fit-18 ta' Jannar 2021, ġiet appuntata l-**Perit Elena Borg Costanzi** sabiex tirrelata dwar il-fond u tagħmel stima tal-valur lokatizzju mis-sena 1965 'il quddiem, fuq talba tar-rikorrenti.

8. Rat illi r-rikorrenti ddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippreżenta fis-seduta tat-18 ta' Jannar 2021.

9. Rat illi ġie maħluf ir-rapport tal-Perit Elena Borg Costanzi fl-4 ta' Marzu 2021 (fol 63).

10. Rat illi fit-12 ta' Mejju 2021, wara li domandi in eskussjoni ma sarux, il-Qorti ordnat lill-intimati jressqu l-provi tagħhom.

11. Rat in-nota ta' Maria Dolores Darmanin ippreżentata fid-29 ta' Novembru 2021, li permezz tagħha ġew ippreżentati l-affidavits ta' **Maria Dolores Darmanin** (fol 106), **Salvu Darmanin** (fol 109), **Keith Darmanin** (fol 110) u **Emily Borg** (fol 111).

12. Rat li fis-27 ta' Jannar 2022, il-partijiet għarrfu illi ma kienx hemm aktar provi x'jiġu ppreżentati u għalhekk il-każ tħalla għas-sottomissjonijiet finali.

13. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tar-rikorrenti ippreżentata fit-28 ta' Jannar 2022 (fol 113).

14. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fil-31 ta' Mejju 2022 (fol 135).

15. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimata Maria Dolores Darmanin ippreżentata fil-31 ta' Mejju 2022 (fol 125).

16. Rat illi fil-31 ta' Mejju 2022 il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti tal-każ

17. Jirriżulta li r-rikorrenti Maria Fatima Vassallo hija proprjetarja tal-fond 48, ġia 50, Lourdes, Triq it-Tempji Neolitiċi, Tarxien.

18. Jirriżulta li oriġinarjament il-fond kien jappartjeni lill-ġenituri tar-rikorrenti. L-imsemmi fond iddevolva fuq ir-rikorrenti permezz ta' wirt mingħand il-ġenituri tagħha, b'testment <u>unica charta</u> datat 11 ta' Novembru 1987, li kopja tiegħu ġiet eżebita bħala Dok A.

19. Jirriżulta wkoll li tħallset id-dikjarazzzjoni *causa mortis* kemm ta' omm ir-rikorrenti bin-numru 1039/88 u kemm tal-wirt ta' missier ir-rikorrenti bin-numru 247/93.

20. Jirriżulta li l-imsemmi fond ilu mikri lil Maria Dolores Darmanin u lill-ante kawża tagħha, ossija lil missierha, għall-aħħar tmenin sena, u, għalkemm ir-rikorrent ma kinux f'posizzjoni jindikaw minn meta, kienet l-intimata Damanin stess illi eżebiet riċevuta datata 29 ta' Settembru 1949 fejn il-fond kien mikri lil missierha, Geraldo Darmanin minn missier ir-rikorrenti, Dr Carmelo Caruana mill-1 ta' Settembru 1949 sat-28 ta' Frar 1950.

21. Jirriżulta illi fis-sena 1949, il-kera dovuta kienet ta' ħames liri sterlini u żewġ xelini (£ 5.10) filwaqt illi llum il-kera li qed titħallas tammonta għal €209.66 fis-sena.

22. Jirriżulta li ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, il-Perit Elena Borg Costanzi fejn il-valur tas-suq tal-fond 48 ġia 50, Lourdes, Triq it-Tempji Neolitiċi, Tarxien, ġie stmat għall-valur ta' Ewro 170,000.

23. Il-Perit Elena Borg Costanzi ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju tal-fond matul is-snin, mill-1965 sas-sena 2020, fir-rapport tagħha:

- Il-valur lokatizzju fl-1965-1970 kien ta' € 175 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1971-1976 kien ta' € 275 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1977-1982 kien ta' € 550 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1983-1988 kien ta' € 800 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1989-1994 kien ta' € 1,100 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1995-2000 kien ta' € 1,750 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2001-2006 kien ta' € 2,600 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2007-2012 kien ta' € 4,000 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2013-2018 kien ta' € 5,500 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2019-2020 kien ta' € 5,500 fis-sena.

Ikkunsidrat

24. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti qegħdin, permezz tal-azzjoni preżenti, jilmentaw li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti mhumiex jagħtu l-opportunita` lis-sidien li jirċievu kera xierqa skont il-valur lokatizzju tal-lum, konsegwentement ir-rikorrenti qed jikkontendu li dan qed jikser l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

25. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimata Maria Dolores Darmanin laqgħet għat-talbiet tar-rikorrenti billi qajmet s-segwenti difiżi:

1) <u>Preliminarjament, ir-rikorrenti trid tipprova t-titolu tagħha.</u>
2) <u>Illi irid jiġi wkoll muri jekk l-attriċi hijiex effettivament konsapevoli b'dak mitlub.</u>
3) <u>Preliminarjament, l-intimata Maria Dolores Darmanin mhijiex il-leġittimu kontradittur tal-atturi in kwantu t-talbiet huma primarjament indirizzati fil-konfront tal-liġijiet ilmentati minnhom u fil-konfront tal-Avukat tal-Istat.</u>
4) <u>Il-każ odjern huwa infondat fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti u l-aventi kawża tagħha kienet qed taċċetta l-kera matul is-snin sa mis-sena 1949, u l-aħħar kera biss tas-sena 2020 ma ġietx aċċettata u ġiet depożitata l-Qorti.</u>
5) <u>Ir-rikorrenti trid tipprova wkoll dak kollu sostnut u allegat fil-premessi.</u>
6) <u>Ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom xorta waħda krew il-fond minkejja li kienu konsapevoli tar-riperkussjonijiet konnessi mal-istess kirja.</u>
7) <u>Ir-rikorrenti għandhom ukoll jissodisfaw li m'għandhomx a disposizzjoni tagħhom rimedji ordinarji.</u>

8) Miżjud ma' dan eċċepit, hemm ukoll dak eċċepit u sollevat mill-Avukat tal-Istat.

9) It-talbiet imressqa huma infondati peress li l-kirja in kwistjoni m'għandhiex titqies waħda li twassal għal rilokazzjoni indefinita tenut kont ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 1531 F u 1531G, u anke tenut kont ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 12 (11) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, konsegwentement l-ebda danni u ebda kumpens ma huma konsegwenzjali u jekk dak jiġi ordnat li jingħata il-kumpens għandu jingħata mill-Avukat tal-Istat u mhux mill-intimata.

10) It-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda, u fi kwalunkwe każ, l-intimata m'għandha tbati ebda spejjeż.

26. **Dwar l-ewwel eċċezzjoni**, din l-eċċezzjoni ġiet sollevata wkoll mill-Avukat tal-Istat. Abbażi ta' dak li ser jiġi trattat dwar dan, aktar 'il quddiem, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni ta' l-intimata Darmanin.

27. **Dwar it-tieni eċċezzjoni**, minn eżami akkurat tal-atti tal-każ m'hemm xejn li jindika li l-attriċi mhijiex konsapevoli b'dak mitlub. Madankollu, tajjeb jiġi puntwalizzat, li dak miltub jikkonċerna l-istħarriġ dwar jekk hemmx leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti, liema stħarriġ fil-mertu jrid isir minn din il-Qorti.

28. Għalhekk, tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-intimata Darmanin.

29. **Dwar it-tielet eċċezzjoni**, l-intimata sostniet li mhijiex il-leġittimu kontradittur. Fl-ewwel lok, jingħad, li mhuwiex bl-ebda mod ikkontestat li l-intimata Darmanin imxiet mal-liġijiet viġenti, b'hekk bl-ebda mod m'għandha tinstab ħajta ta' ksur ta' drittijiet fundamentali.

30. F'dan il-kuntest, huwa relevanti dak ritenuto fil-ġurisprudenza nostrana. Il-qofol ta' azzjoni ta' ilment dwar ksur ta' jedd fundamentali huwa l-għoti ta' rimedju xieraq għal tali ksur, minbarra s-sejbien fih innifsu tal-ksur. (Ara **Raymond u Geraldine Cassar Torreggiani vs A.G. et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2013) f'dan il-każ kompla jingħad hekk:

> *"Illi l-Qorti tagħraf il-fatt li l-kwistjoni dwar min għandu jwieġeb għall-ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem ilha żmien tkidd lil min ikun involut f'kawżi bħal dawn. Biż-żmien tfasslu, regoli ta' prattika biex jingħaraf kontra min kawża bħal din imissha titressaq……il-ħsieb dejjem kien……biex jiġi mistħarreġ min tassew jista' jagħti r-rimedju f'każ li jirriżulta li l-ilment tal-ksur tad-dritt fundamentali kien wieħed mistħoqq."*

Ara wkoll **Abela vs il-Prim Ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990 LXXIV.i.261; **Joseph M.Vella et vs Kummissarju tal-Pulizija et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990).

31. Infatti, huwa prinċipalment obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini ma jinkisrux. Mhux obbligu tal-intimata bħala inkwilin, li tara li l-liġijiet tal-pajjiż ikunu konduċenti għal sistema ġusta ta' kera. Għalhekk, in vista ta' dawn il-prinċipji enunċjati fil-ġurisprudenza u in vista tal-fatt, li evidentement, il-każ odjern huwa wieħed li jindirizza prinċiplament il-ksur ta' jedd ta' dritt fundamentali, fil-każ odjern, l-istat huwa responsabbli ta' ksur ta' jedd fundamentali ta' proprjeta`, u mhux l-intimata.

32. Madankollu, l-intimata għandha kull interess u kull dritt li tressaq id-difiżi tagħha f'dan il-każ. Għalhekk, għandha kull interess tkun parti fil-kawża.

33. Għaldaqstant, tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-intimata Darmanin.

34. **Dwar ir-raba' eċċezzjoni**, ġie sostnut li l-każ odjern huwa infondat fil-fatt u fid-dritt stante li ilha tiġi aċċettata l-kera. Prova tal-fatt li ġiet aċċettata l-kera sa mis-sena 1949 ġiet eżebita mar-risposta tal-intimata Darmanin. Jirriżulta mill-provi li l-kera baqgħet tiġi aċċettata mir-rikorrenti sa kemm fis-sena 2020 ma ġietx aċċettata u l-kera ġiet depożitata l-Qorti mill-intimata Darmanin. Prova ta' dan tinsab eżebita a fol 52 u 53 tal-proċess.

35. Mhuwiex ikkontestat, li l-kera baqgħet tiġi aċċettata matul is-snin. Iżda, l-fatt li ġiet aċċettata l-kera ċertament ma jimpinġix fuq l-istħarriġ li jrid isir jekk hemmx vjolazzjoni tad-drittijiet tal-bniedem jew le.

36. Għalhekk, tiċħad ir-raba' eċċezzjoni tal-intimata Darmanin.

37. **Dwar il-ħames eċċezzjoni**, ġie sostnut li r-rikorrenti trid tipprova dak allegat fil-premessi. Din hija kwistjoni li ser tiġi mistħarrġa u ser tiġi trattata aktar 'il quddiem fil-mertu.

38. Abbażi ta' dak li ser jiġi trattat aktar 'il quddiem fil-mertu, tiċħad il-ħames eċċezzjoni tal-intimata.

39. **Dwar is-sitt eċċezzjoni**, ġie sostnut li r-rikorrenti u l-ante kawża tagħha xorta krew il-fond minkejja li kienu konsapevoli tar-riperkussjonijiet tal-liġijiet tal-kera. Jiġi puntwalizzat, li dak li jrid jiġi mistħarreġ f'każ ta' din ix-xorta huwa hemmx leżjoni tad-drittijiet fundamentali u mhux jekk ir-rikorrenti u l-aventi kawża tagħha kinux ben konxja tal-liġijiet tal-kera matul il-perjodu tal-kirja, għaliex dan ma jimpinġix fuq il-mertu ta' dan il-każ.

40. Għaldaqstant tiċħad is-sitt eċċezzjoni tal-intimata Darmanin.

41. **Dwar is-seba' eċċezzjoni**, ġie sostnut li r-rikorrenti għandhom jippruvaw li ma kellhomx a disposizzjoni tagħhom rimedji ordinarji.

42. Jiġi kkunsidrat, li r-rikorrenti setgħu irrikorrew għall-Bord Li Jirregola l-Kera, sabiex tiġi aġġustata l-kera. Madankollu, kemm-il darba kienu jirrikorru għall-Bord

li Jirregola l-Kera sabiex togħla l-kera tal-kirja in kwistjoni, il-Bord tal-Kera jista' jistħarreġ biss kwistjonijiet bejn is-sid u l-inkwilin, u bl-ebda mod ma jista' jistħarreġ ilmenti Kostituzzjonali b'referenza għall-ksur tad-drittijiet tal-bniedem. Minn qari tal-premessi u tat-talbiet fil-każ in eżami, jidher evidentement, li r-rikorrenti qed jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali, li jista' jiġi mistħarreġ biss minn din il-Qorti Sede Kostituzzjonali, u mhux mill-Qrati ordinarji.

43. Għalhekk, tiċħad is-seba' eċċezzjoni tal-intimata.

44. **Dwar it-tmien eċċezzjoni**, ġie sostnut li qed jiġi eċċepit ukoll dak eċċepit mill-Avukat tal-Istat. Għalhekk, dan ser jiġi kkunsidrat aktar 'il quddiem fil-mertu.

45. **Dwar id-disa' eċċezzjoni**, ġie sostnut li r-rikorrenti tista' tipprevali ruħha mill-Artikoli 1531F u 1531G u mill-Artikolu 12(11) tal-Kap 158 u li kwalsiasi kumpens huwa dovut unikament mill-Avukat tal-Istat.

46. Din il-Qorti tqis li jekk ir-rikorrenti tipprevali ruħha minn dawn id-disposizzjonijiet tal-Liġi, dan ma jimpinġix fuq l-istħarriġ u l-eżitu ta' dan il-każ fil-mertu.

47. Għalhekk, tirrespinġi d-disa' eċċezzjoni tal-intimata. Iżda tilqa' biss limitatament din l-eċċezzjoni biss għal dak sostnut, li kwalunkwe kumpens li jiġi deċiż li għandu jingħata għandu jingħata mill-Avukat tal-Istat u mhux mill-intimata.

48. **Dwar l-għaxar eċċezzjoni**, ġie sostnut, li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu respinti u l-intimata m'għandhiex tbati l-ispejjeż ta' dan il-każ.

49. Abbażi ta' dak li ser jiġi deċiż aktar 'il quddiem fil-mertu, tilqa' limitatament l-għaxar eċċezzjoni, biss rigwardanti l-ispejjeż.

Eċċezzjonijiet Preliminari tal-Avukat tal-Istat

50. Preliminarjament, l-Avukat tal-Istat tramite l-eċċezzjoni preliminari, qed jeċċepixxi li r-rikorrenti għandha tipprova t-titolu tagħha fuq il-fond mertu ta' dan il-każ.

51. Jirriżulta li l-fond iddevolva fuq ir-rikorrenti minn wirt tal-ġenituri tagħha permezz ta' testment datat 11 ta' Novembru 1987, eżebit Dok A mar-rikors promotur. Jirriżulta wkoll, li r-rikorrenti ħallset id-dikjarazzjoni *causa mortis* kif denunzjati f'Dok D u E eżebiti mar-rikors promotur a fol 16 u 18 tal-proċess. Għalhekk, it-titolu tar-rikorrenti jinsab pjenament ippruvat għas-sodisfazzjon tal-Qorti.

52. Fil-fatt, fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat issoleva l-punt li l-prova tat-titolu hija sodisfatta. Għalhekk, ġie sostnut, li l-Avukat tal-Istat ma kompliex jinsisti fuq din l-eċċezzjoni.

53. Għalhekk, fid-dawl tas-suespost, tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat filwaqt illi tistieden lill-Avukat tal-Istat

sabiex, fil-futur, jagħmel sforz u jħares lejn id-dokumenti eżebiti mar-rikors promotur qabel ma jqajjem tali eċċezzjoni.

54. Fit-tieni eċċezzjoni preliminari, ġie eċċepit, li r-rikorrenti għandha tindika eżattament l-artikoli tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

55. Għalkemm ir-rikorrenti ma ndikatx il-provvedimenti tal-liġi, li hija qed tilmenta minnhom, huwa evidenti mill-premessi u mit-talbiet li hija qed tilmenta mid-disposizzjonijeit tal-liġi li taw rilokazzjoni lill-intimata bħala inkwilina u ħolqu l-kirja *ex lege*, liema kirja għadha viġenti sa llum, bil-kera kif provvduta bil-liġi, liema kera ma tirriflettix il-valur lokatizzju ta' llum. Huwa ċar, li r-rikorrenti qed tilmenta dwar l-Artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, anke jekk mhuwiex espressament u espliċitament indikat.

56. Għaldaqstant, din il-Qorti qed tirrespinġi din it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

Meritu tal-każ

57. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, wara l-kirja rigward il-fond 48 ġia 50 Lourdes, Triq it-Tempji Neolitiċi, Tarxien, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrent bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilin u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa matul is-snin.

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

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

59. Fl-eċċezzjonijiet, saret referenza biss għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, fejn ġie sostnut, li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` għall-interess ġenerali, u sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar. Ġie eċċepit ukoll li bl-emendi li seħħew matul iż-żminijiet, fosthom l-Att X tal-2009, li ma sarux b'mod superfluwu iżda b'konsultazzjoni pubblika, saret leġislazzjoni bl-intiża li jtejbu il-pożizzjoni tar-rikorrenti billi seta' jintalab awment fil-kera.

60. Ladarba l-perspettiva tal-każ huwa prinċiplament ippernjat fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea; iridu jiġu mistħarrġa l-elementi li jsawru dan l-artikolu, fosthom il-legalita` tal-miżuri protettivi u l-għan wara l-Liġijiet speċjali tal-kera, u t-tielet element rigward it-test tal-bilanċ u proporzjonalita` bejn l-interessi tas-sid u l-inkwilin.

61. B'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, ir-rikorrenti sostniet li għalkemm is-setgħa tal-Istat li jindaħal għall-ġid nazzjonali hija setgħa wiesgħa u diskrezzjonali, iżda tibqa' l-ħtieġa li jintwera mill-Istat li l-interess ġenerali u l-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-individwu u dak tal-komunita`. F'dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 69, u bil-liġijiet viġenti, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

62. 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.*"

63. 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*)."

64. 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, 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 Ewro 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.

Fil-każ suċitat ingħad:

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

65. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **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).*

66. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal 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*."

67. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti, fis-sena 2019, rċeviet kera ta' €209.64 (fol 52) filwaqt illi l-Perit nominata mill-Qorti stmat li, fis-sena 2019, il-valur lokatizzju tal-fond kien ta' €5,500 fis-sena. Għalhekk, ma jista' jkun hemm assolutament ebda dubju li l-kera perċepita hija waħda irriżorja.

68. Fil-każ in eżami, jirriżulta li l-kirja tal-imsemmi fond 48 ġia 50, Lourdes, Triq it-Tempji Neolitiċi, Tarxien kien ilha għaddejja sa mis-sena 1949, tant li preċedentement għall-intimata Maria Dolores Darmanin, kien hemm l-ante kawża tagħha ossija missierha Giraldu Darmanin mikri fil-fond u l-kera kienet koperta bil-Kap 69.

69. 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).*

70. L-Avukat tal-Istat irrefera għar-rekwiżiti neċessarji, ossija l-legalita` tal-miżuri protettivi favur l-inkwilin, l-għan leġittimu u l-proporzjonalita` meħtieġa bejn l-interessi tas-sid u l-inkwilin. Ġie sottomess, li l-ewwel element tal-legalita` jinsab pjenament sodisfatt. Dwar, it-tieni element, ingħad li l-leġislazzjoni saret fl-interess pubbliku sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar, li tiżgura sistemazzjoni komda. L-argumenti sollevati mill-Avukat tal-Istat, kienu li l-Kap 69 kien maħsub għall-provvista u tqassim xieraq tad-djar. Inoltre`, ġie sottomess ukoll, li l-Artikolu 4A tal-Kap 69, permezz tal-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, il-kera kellha togħla għal ammont li ma jaqbiżx it-2% tal-valur tal-kera fis-suq ħieles. Għalhekk, ġie sottomess mill-Avukat tal-Istat li ma ntweriex mir-rikorrenti li ġarrbet piż eċċessiv u sproporzjonat.

71. Madankollu, meta tistħarreġ dak li ngħad b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis li l-Avukat tal-Istat ma rnexxilux jipprova li nżamm il-proporzjonalita` meħtieġa bejn l-interessi tas-sid u l-inkwilin. Dan tenut kont tal-fatt, li r-rikorrenti għadha qed tirċieva kera ferm aktar baxxa mill-valur lokatizzju tal-fond illum u dan ilu jseħħ għal perjodu twil ta' snin. Għalhekk, dak li jrid jiġi indagat huwa jekk il-provvedimenti tal-liġi humiex jikkawżaw ksur tad-drittijiet fondamentali abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Dak proprju li kellu jiġi ppruvat li nżamm il-bilanċ ġust bejn il-ħtiġijiet tas-soċjeta' u r-rispett dovut għad-dritt tal-proprjeta` tal-individwu. Madankollu, mir-riżultanzi diġa' indikati f'dan il-każ, 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, fin-nuqqas ta' dan ikun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

72. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini l-Kap 69 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, seħħ vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti.

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

74. Għalhekk, id-difiża sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

Leżjonijiet oħra

75. Fil-premessi, **u mhux fit-talbiet u lanqas fis-sottomissjonijiet**, ir-rikorrenti qed jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali abbażi tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta.

76. Referibbilment għall-ilment tar-rikorrenti b’referenza għall-Artikolu 45 tal-kostituzzjoni, jiġi osservat, li r-rikorrenti bl-ebda mod, matul il-proċediment tal-każ ma ppruvaw diskriminazzjoni fil-konfront tagħhom. Minbarra hekk, ir-rikorrenti irreferew biss għall-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni fil-premessi, u mhux fit-talbiet u fis-sottomissjonijiet. Inoltre`, l-ksur diskriminatorju kif allegat mir-rikorrenti, ma ġiex inkwadrat taħt waħda mill-irjus ta’ diskriminazzjoni tal-Artikolu 45(3), kif għandu jsir f’allegati lmenti ta’ diskriminazzjoni. Għalhekk, ma jirriżulta ebda ksur tad-drittijiet fundamentali abbażi ta’ l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta.

77. Għaldaqstant, l-ilment tar-rikorrenti abbażi ta’ dan l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ma jistax jintlaqa’.

Kumpens

78. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdilhom rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi li għandhom ir-rikorrenti.

79. Ġialadarba instab li hemm ksur tad-drittijiet 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.

80. Konsegwentement, din il-Qorti ser tipprovdi għal danni u dan a tenur tal-Ewwel Artikolu ta’ l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

81. 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.

82. Fis-sottomissjonijiet, ir-rikorrenti, qed jikkontendu li għandhom jirċievu d-danni kollha tal-okkupazzjoni tal-fond imsemmi matul is-snin li għaddew stante li l-fond in kwistjoni kien ilu okkupat għal numru ta’ snin, ossija mis-sena 1965, is-sena fejn il-Konvenzjoni ġiet iffirmata minn Malta sad-data tal-preżentata ta’ dan il-każ u ċioe` sas-sena 2020.

83. Minn naħa l-oħra, fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat sostna li r-rikorrenti talbet li l-kumpens jibda jgħodd mis-sena 1987.

84. Il-Qorti tosserva illi l-posizzjoni tal-Avukat tal-Istat mhuwiex korrett, għaliex ir-rikorrenti talbet kumpens sa mis-sena 1965 minħabba l-fatt li l-okkupazzjoni tal-fond kien ilha sejra mis-sena 1949 u l-vjolazzjoni kienet eżistenti sa minn meta Malta ffirmat il-Konvenzjoni Ewropeja. Din il-Qorti tippuntwalizza, li l-Avukat tal-Istat qed jinjora l-fatt, li l-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali għandha tinkludi wkoll il-perjodu ta' żmien meta l-proprjeta` imsemmija kienet għadha f'idejn il-ġenituri tar-rikorrenti, u dan kif ribadit fil-ġurisprudenza reċenti, kif ser jiġi ċitat hawn taħt fis-subtitolu 'Data ta' leżjoni.'

Data ta' Leżjoni

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

86. Jirriżulta illi r-rikorrenti jikkontendu illi l-kumpens illi għandu jingħata għandu jkun mis-sena 1965, is-sena minn meta l-Konvenzjoni ġiet iffirmata f'Malta.

87. Jirriżulta mill-provi fl-atti tal-każ, li teżisti prova ta' kemm ilha sejra din il-kirja, liema prova iżda ma ġietx prodotta mir-rikorrenti, iżda mill-intimata stess – il-Qorti kienet tippretendi li r-rikorrenti, la darba qed jilmentaw minn ksur ta' dritt tagħhom, kellhom għal anqas jagħmlu xogħolhom sew u jottjenu d-dokumentazzjoni kollha minn qabel, u mhux jipproċedu bil-kawża mingħajr tali prova essenzjali bit-tama illi jottjenuwha mod ieħor – dana n-nuqqas ser jiġi kkunsidrat minn dina l-Qorti aktar 'il quddiem.

88. Jirriżulta li, mar-risposta ta' Maria Dolores Darmanin, ġiet eżebita kopja tal-ewwel riċevuta tal-kera datata **<u>29 ta' Settembru 1949</u>**, eżebita a fol 38 tal-proċess. Din hija prova sinifikanti li turi li l-kera tal-fond *de quo* ilha għaddejja sa mis-sena 1949 meta l-kirja kienet oriġinarjament ingħatat lil missier Maria Dolores Darmanin.

89. Teżisti wkoll prova tal-kera imħallsa reċentement, din ippreżentata mir-rikorrenti, fejn fis-sena 2019 ġiet aċċettata kera ta' €209.64 filwaqt illi fis-sena 2020 ir-rikorrenti ma aċċettatx il-kera mingħand l-intimata Darmanin u għalhekk, il-kera ġiet depożitata l-Qorti permezz ta' ċedola ta' depożitu numru 1835/2020, datata 1 ta' Settembru 2020.

90. Ir-rikorrenti ma ppreżentaw ebda dokumentazzjoni oħra li juri kemm ipperċepew kera fuq il-fond bejn is-snin 1965 u s-sena 2019.

91. Għalhekk, jidher evidentement, li r-rikorrenti Mary Fatima Vassallo meta wirtet il-fond in kwistjoni mingħand il-ġenituri tagħha, illum defunti, daħlet fiż-żarbun tal-ġenituri tagħha, u għalhekk, il-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali għandha tinkludi wkoll il-perjodu ta' żmien meta l-proprjeta` kienet għadha f'idejn il-ġenituri tar-rikorrenti.

92. Peress illi huwa ċar illi l-kirja bdiet fis-sena 1949 u kienet viġenti fis-sena 1965, meta Malta iffirmat il-Konvenzjoni Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem (għalkemm sussegwentement il-leġislatur, għal deċenni sħaħ, naqas milli jimplimenta l-effetti ta' tali Konvenzjoni fil-Liġijiet nostrani u dana seħħ biss fis-sena 1987), din il-Qorti taqbel li l-kumpens għandu jibda jiddekorri mis-sena 1965.

93. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża reċentement ossija fit-30 ta' Marzu 2022, fejn dwar id-dritt għat-talba ta' kumpens b'mod retroattiv, il-Qorti kellha dan xi tgħid:

> *"Jirriżulta li Salvatore Muscat sar proprjetarju tal-fond in kwistjoni f'Ġunju 2009, wara l-mewt ta' Teresa Muscat u li l-attriċi akkwistat l-istess fond bħala eredi universali tal-istess Salvatore Muscat. Għaldaqstant, hija daħlet fiż-żarbun legali tat-testatur, Salvatore Muscat u kompliet il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fundamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' ilment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta li l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero', kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' vittma fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu w indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre`, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqset il-patrimonju tat-testatur, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-attriċi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk, il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-attriċi, qua eredi universali ta' Salvatore Muscat, illi tressaq ilment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien Salvu Muscat".*

94. Għalhekk stabbilit dan kollu, kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri mis-sena 1965.

Danni Pekunarji

95. 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 njorati 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 sseħħ il-vjolazzjoni, ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158.*"

96. 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 issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza suċitata ta' **Rita Falzon:**

> *"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 suċċint li sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 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 mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."*

97. 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 ipperċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

98. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti u l-valuri minnha stabbiliti u indikati f'paragrafu 16 aktar 'il fuq, illi bejn is-sena 1965 sas-sena 2020

- Il-valur lokatizzju fl-1965-1970 kien ta' € 175 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1971-1976 kien ta' € 275 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1977-1982 kien ta' € 550 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1983-1988 kien ta' € 800 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1989-1994 kien ta' € 1,100 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1995-2000 kien ta' € 1,750 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2001-2006 kien ta' € 2,600 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2007-2012 kien ta' € 4,000 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2013-2018 kien ta' € 5,500 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2019-2020 kien ta' € 5,500 fis-sena.

99. Magħduda l-valutazzjonijiet tal-Perit Tekniku mis-sena 1965, sa l-aħħar tas-sena 2020, ser jinħadem il-kumpens fuq medda ta' ħamsa u ħamsin sena.

    a) Il-kumpens fl-interita` tiegħu jammonta għal €94,750.

    b) Minn tali ammont għandha ssir tnaqqis ta' tletin fil-mija (30% li jammonta għal €28,425) li jħalli bilanċ ta' €66,325.

    c) Minn tali ammont għandha ssir tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20% li jammonta għal €13,265) li jħalli bilanċ ta' €53,060.

    d) Minn tali ammont, għandu jsir tnaqqis tal-kera miġbura mis-sena 1965 'il quddiem. Peress illi, kif ġia osservat, ir-rikorrent naqqsu milli jindikaw kemm kienu jirċievu kera fis-snin fejn huma qed jikkontendu li d-drittijiet tagħhom ġew leżi, il-Qorti ser tqis bħala il-kera perċepita annwalment, l-unika riċevuta ta' kera eżebita mir-rikorrenti, ossija dik ta' €209.66. Għalhekk, kalkolata il-kera fuq imsemmija għal ħamsa u ħamsin sena, is-somma li għandha tiġi dedotta għandha tkun ta' €11,531.30, li tħalli bilanċ finali ta'€41,529.

100. Jirriżulta għalhekk li applikata ir-regola fuq imsemmija, il-kumpens għandu jkun ta' total ta' (€41,529) f'danni pekunarji, li huwa għall-perjodu bejn is-sena 1965 sas-sena 2020.

101. 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-rikorrent jingħata kumpens effettiv u mistħoqq.

Danni Non-pekunarji

102. Din il-Qorti tagħmel referenza wkoll 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 likwidatat mill-ewwel

Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkonsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

103. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa d-danni non-pekunarji fl-ammont ta’ €500 għal kull sena li r-rikorrent sofra ksur tad-drittijiet fundamentali. Tenut kont li l-kumpens beda jingħata sa mis-sena 1965 sa l-aħħar tas-sena 2020, ossija għal ħamsa u ħamsin sena, il-kumpens għandu jkun ta’ seba’ u għoxrin elf u ħames mitt Ewro (€27,500).

104. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens ekwivalenti għal wieħed u erbgħin elf, ħames mija u disgħa u għoxrin ewro (€41,529) bħala danni pekunarji u seba’ u għoxrin elf u ħames mitt Ewro (€27,500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta’ disgħa u sittin elf u wieħed u għoxrin Ewro (€ 69,021).

Rimedju ulterjuri

105. Din il-Qorti ser tipprovdi għal rimedju ulterjuri fl-eventwalita` li l-intimata Maria Dolores Darmanin tmut, sakemm tali “wild naturali jew legali” ta’ l-intimata kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili indikati wkoll bħala “membri tal-familja tal-kerrej” fil-Kap 69, ikunu qed jgħixu magħhom, tali persuni m’għandhomx dritt jibqgħu jabitaw fil-fond bħala “kerrejja” a tenur tal- Kap 69 tal-Kodiċi Ċivili.

106. Huwa ċar li in vista tal-fatt li dina l-Qorti qiegħda tiddikjara li tali protezzjoni għandha titqies bħala leżiva għar-rikorrenti, huwa naturali li din il-Qorti tkun trid tagħti rimedju lir-rikorrenti sabiex jiġi assikurat li tali leżjoni ma tibqax isseħħ.

107. Għalhekk, din il-Qorti ser tordna illi l-wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimata Darmanin ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kap 69 u fil-Kodiċi Ċivili, dan mingħajr preġudizzju għall-applikabilita` tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Konklużjoni

Il-Qorti;

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tar-rikorrenti, tal-intimat Avukat tal-Istat u tal-intimata Maria Dolores Darmanin;

Tgħaddi biex taqta’ u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta’ l-intimata Darmanin għajr għall-għaxar eċċezzjoni fejn qiegħda tilqagħha limitatament għal dak li jirrigwarda l-ispejjeż ta’ dan il-każ.

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoni preliminari ta' l-Avukat tal-Istat dwar it-titolu, stante, li fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat sostna li ma kompliex jinsisti fuq din l-eċċezzjoni.

Tiżħad l-eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat dwar l-artikoli tal-Kap 69.

Tiżħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha fil-mertu ta' l-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet spjegati.

Tilqa' l-**Ewwel Talba** tar-rikorrenti, kif ġej billi:

Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrent, bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 6 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Maria Dolores Darmanin għall-fond 48 ġia 50, Lourdes, Triq it-Tempji Neloitiċi, Tarxien u dan bi vjolazzjoni għad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta). Tagħmilha ċara, li l-leżjoni tad-drittijiet fundamentali, teżisti biss fil-konfront tar-rikorrenti Mary Fatima Vassallo u mhux fil-konfront ta' żewġha John Edward Vassallo. Konsegwentement, kwalunkwe kumpens għandu jingħata biss lir-rikorrenti Maria Fatima Vassallo.

Tilqa' t-**Tieni Talba** tar-rikorrenti u:

Tiddikjara lil-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti, konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll il-provvedimenti tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.

Tilqa' t-**Tielet Talba** kif ġej u:

Tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli biex iħallas kumpens lir-rikorrent fl-ammont ta'wieħed u erbgħin elf, ħames mija u disgħa u għoxrin ewro (€41,529) bħala danni pekunarji u seba' u għoxrin elf u ħames mitt Ewro (€27,500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' **disgħa u sittin elf u wieħed u għoxrin Ewro (€ 69,021)**.

Tilqa' r-Raba' Talba kif ġej billi:

Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, fl-ammont ta' wieħed u erbgħin elf, ħames mija u disgħa u għoxrin ewro (€41,529) bħala danni pekunarji u seba' u għoxrin elf u ħames mitt Ewro (€27,500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' **disgħa u sittin elf u wieħed u għoxrin Ewro (€ 69,021)** bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż għall-proċedura odjerna għandhom ikunu a kariku tal-Avukat tal-Istat.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur