PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-31 TA' JANNAR, 2023

Kawza Numru: 15K

Rik. Kost. 799/2021 RGM

Patricia Curmi; Graziella Pullicino u

Stephanie Mose' Pullicino

Vs.

L-Avukat tal-Istat

u

Victor Vidal

Il-Qorti:

1. Rat ir-**rikors kostituzzjonali tar-Rikorrenti Patricia Curmi et** pprezentat fl-14 ta' Diċembru, 2021 li permezz tiegħu talbu lill-Qorti (1) tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tagħhom l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjoniijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Victor Vidal għall-fond 38, Triq Sant' Antnin, tas-Sliema u dan bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta); (2) tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Att X tal-2009 talli ma nżammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin peress li l-kera pagabbli a ternur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettiex is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni; (3) tillikwida kumpens u danni; u (4) tikkundanna lill-Avukat tal-Istat jħallashom il-kumpens u danni likwidati bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors sal-effettiv pagament u bl-ispejjeż.

2. Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat ippreżentata fil-11 ta' Jannar 2022 li permezz tagħha, għar-raġunijiet hemm mogħtija, qed jopponi għat-talbiet tar-rikorrenti.

3. Rat ir-risposta tal-intimat Victor Vidal tal-24 ta' Jannar, 2022 li permezz tagħha, għar-raġunijiet hemm mogħtija, qed jopponi għat-talbiet tar-rikorrenti.

4. Rat il-provi mressqa mill-partijiet.

5. Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea tal-20 ta' Ġunju, 2022 maħlufa fit-23 ta' Ġunju 2022.

6. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi tas-27 ta' Ġunju, 2022, in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat tas-7 ta' Settembru, 2022 u n-nota ta' sottomissjonijiet tas-7 ta' Settembru, 2022.

7. Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Fatti.

8. Il-fond 38, Triq Sant' Antnin, tas-Sliema (**il-Fond**) huwa fond residenzjali mikri lill-intimat Victor Vidal versu l-kera ta' €209.00 fis-sena.

9. Ir-rikorrenti jallegaw fir-rikors promotur u r-rikorrenti Patricia Curmi xhedet permezz ta' affidavit[1] illi dan il-Fond kien oriġinarjament proprjeta "indiviza" tal-mejjet missierhhom, Anthony Pulliċino, li miet fit-12 ta' Frar, 2003 u li in forza ta' testment fl-atti tan-Nutar Dr Maurice Gambin ħalla lit-tliet uliedu eredi universali u lil martu Eileen Pullicino użufrutwarja.

10. Eileen Pullicino mietet fil-25 ta' Marzu 2006.

11. Skond kuntratt causa mortis tal-25 ta' Ġunju 2003[2] ir-rikorrenti ddikjaraw li wirtu mingħand missierhom terz (1/3) indiviż tal-Fond.

12. B'kuntratt ta' diviżżjoni tat-12 ta' Mejju, 2006[3] fl-atti tan-Nutatr Dr Margaret Heywood bejn ir-rikorrenti u terzi il-Fond ġie lilhom assenjat ta' taħt il-Porzjoni C hemm indikata. Il-Fond ġie deskritt hekk: "(b) l-utile dominium in perpetwu tal-fond bin-numru tmienja u tletin (38) f'Saint Anthony Street, Sliema ....kif soggett ghar-rata tieghu ta' cens annwu u perpetwu."

---

[1] A fol 7 tal-proċess
[2] Kopja a fol 10 et seq tal-proċess
[3] Kopja a fol 24 et seq tal-proċess

13. Il-Fond ilu mikri lill-intimat Vidal u lill-familja tiegħu qablu sa mnn Settembru tas-sena 1977.[4] Il-kera fis-sena 1977 kienet ta' disa' liri Maltin (Lm9) fis-sena filwaqt li fis-sena 2021 kienet €205.00 fis-sena.

14. Il-Fond ma hux dekontrollat.[5]

Ikkunsidrat;

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti.

15. Ir-rikorrenti jilmentaw illi l-kirja protetta tal-Fond a favur l-intimat Victor Vidal, protetta bl-operazzjoni tal-Kap 69 u bl-emendi tal-Att X tal-2009 qed tilledilhom id-drittijiet fundamentali tagħhom protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea

16. Huwa paċifiku bejn il-partijiet illi l-kirja favur l-intimat Vidal fiż-żmien rilevanti kienet regolata bil-Kap. 69. Hija ġurisprudenza assodata illi artikolu 3 tal-Kap. 69 kif ukoll Artikolu 1531C tal-Kap 16 introdott bl-Att X tal-2009 jilledu d-dritt konvenzjonali protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tas-sid in kwantu jagħmluha prattikament impossibbli illi s-sid jieħu lura l-fond lokat u/jew jgħolli l-kera għal waħda ġusta.

17. Permezz tan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat irtira l-ewwel eċċezzjoni tiegħu dwar it-titolu in kwantu jinsab sodisfatt li r-rikorrenti huma sidien tal-Fond.

18. Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom għall-perijodu bejn it-12 ta' Frar 2003 u l-25 ta' Marzu 2006. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu jelabora

[4] Ara riċevuti tal-kera bejn is-sena 1977 u s-sena 2022 a fol 96 et seq tal-proċess
[5] Ara ċertifikat rilaxjat minn Identity Malta fil-11 ta' Novembru, 2021 a fol. 34 tal-proċess

dwar din l-eċċezzjoni billi jispjega illi minħabba li ai termini tal-artikoli 328, 332 u 333(3) tal-Kap. 16 il-kera matul dak il-perijodu kienet dovuta lill-ommhom u mhux lilhom bis-saħħa tal-użufrutt ġenerali lilha mħolli minn żewġha, allura skond l-Avukat tal-Istat ir-rikorrenti ma sofrew xejn. Jgħid illi l-unika mod kif ir-rikorrenti setgħu jivvantaw pretensjoni għal dan il-perijodu kien billi jġibu l-prova illi ommhom ħalliethom bħala eredi universali tagħha, prova li ma tinstabx fl-atti.

19. Huwa minnu illi r-rikorrenti naqsu milli jippreżentaw kopja tat-testment ta' ommhom. Pero' fix-xhieda tagħha permezz ta' affidavit ir-rikorrenti Patricia Curmi spjegat illi missierha u ommha għamlu testment unica charta fit-22 ta' Jannar 1990 fl-atti tan-Nutar Dr Maurice Gambin. Matul il-kontro-eżami tagħha fis-seduta tat-23 ta' Ġunju 2022[6] fl-ebda ħin ir-rikorrenti Patricia Curmi ma ġiet mistoqsija dwar it-testement unica charta tal-ġenituri tagħha minnha msemmi fl-affidavit.

20. Il-Qorti għalhekk tqis illi permezz tat-testment unica charta tat-22 ta' Jannar 1990 Eileen Pullicino ħalliet lit-tlett uliedha eredi universali kif għamel żewġha fuq l-istess testment.

21. Permezz tar-raba' eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksru tal-jeddijiet fundamentali tagħhom għall-perijodu anteċedenti t-30 ta' April 1987. Huwa minnu illi l-perijodu rilevanti għall-finijiet ta' likwidazzjoni ta' danni pekunjarji għandu jibda mill-1 ta' Mejju 1987 u mhux qabel tenut kont dak li jipprovdi Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta.[7]Din l-eċċezjoni hija sorvolata in kwantu r-rikorrenti stess fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom jagħmluha ċara illi l-perijodu rilevanti għal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji għandu jibda mis-sena 1987 u mhux qabel in vista li l-Kap 319 tal-Liġijiet

[6] Fol 83
[7] **Josephine Mifsud Saydon vs L-Avukat tal-Istat et** - Qorti Kostituzzjonali - 30 ta' Marzu 2022

ta' Malta daħal fis-seħħ fl-1 ta' Mejju 1987. Għalhekk il-mertu ta' din l-eċċezzjoni huwa eżawrit.

22. Permezz tal-ħames u s-sitt eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi bl-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw aktar minn ksur tad-dritt fundamentali tagħhom in kwantu bl-introduzzjoni tal-aritkolu 4A tal-Kap. 69 ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera awment fil-kera li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur tal-proprjeta'.

23. Din l-eċċezzjoni hija fondata in kwantu meta r-rikorrenti intavolaw ir-rikors promotur tagħhom fl-14 ta' Diċembru, 2021, artikolu 4A tal-Kap 69 kien diġa daħal fis-seħħ b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021 u fir-rikors ma għamlu l-ebda referenza għalih. Din l-eċċezzjoni hija sufrugata mill-fatt illi l-istess rikorrenti intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera dwar il-Fond kontra l-intimat Vidal fejn qed jitolbu żieda fil-quantum tal-kera jekk l-inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi, proċeduri li għadhom pendenti.[8] Hija fondata wkoll l-eċċezzjoni numru sitta tal-Avukat tal-Istat illi minħabba dan l-iżvilupp fil-liġijiet tal-kera il-Qorti m'għandix bħala parti mir-rimedju tiddikjara illi l-inkwilin ma jistax aktar jistrieħ fuq id-disposizzjonijie tal-Kap. 69.[9]

24. Dwar l-eċċezzjoni tal-intimat Vidal li ma hux il-leġittimu kontradittur, hija ġurisprudenza assodata illi f'kawżi tax-xorta bħal dik odjerna il-presenza tal-inkwilin bħala parti hija meħtieġa mhux għaliex għandu jirrispondi għall-ilment konvenzjonali iżda għaliex il-kawża titratta kirja favur l-inkwilin tal-Fond bil-possibilita' li f'każ ta' sejbin ta' leżjoni tad-dritt fundamentali r-rimedju li tordna l-qorti jista' jolqot il-jeddijiet jew il-pretensjonijiet tal-inkwilin. Għalhekk din l-eċċezzjoni qed tiġi respinta.

[8] Rik. 1014/21 fl-ismijiet Patricia Curmi et vs Victor Vidal et pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.
[9] **Profs. Ian Refalo noe. Vs. Nicholas Ciantar et.** - Qorti Kostituzzjonali - 4 ta' Mejju 2022

25. Dwar l-eċċezzjoni li r-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji ordinarji qabel istitwew il-kawża odjerna, l-Qorti tqis tali eċċezzjoni bħala infondata in kwantu l-intimat Vidal naqas milli jispeċifika għal-liema rimedji ordinarji qed jirreferi. Fi kwalunkwe każ huwa ben magħruf illi qabel l-introduzzjoni tal-artikolu 4A fuq imsemmi kien prattikament impossibbli li s-sid jieħu lura l-fond lokat jew li jawmenta l-kera ta' fond residenzjali mikri qabel is-sena 1995 bħal fil-każ odjern.

26. L-eċċezzjonijiet l-oħra tal-intimat Vidal huma simili għal dawk imressqa mill-Avukat tal-Istat u qed tiddisponi minnhom bl-istess mod għall-istess raġunijiet.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

27. Ir-Rikorrent jilmentaw illi l-applikazzjoni tal-Kap 69 u tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta għall-kirja mertu tal-kawża għall-perijodu li għalaq fil-31 ta' Mejju 2021 ġew miksura d-drittijiet fundamentali tagħhom protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li:

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti 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.

Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa

biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

28. Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jagħti lil kull persuna protezzjoni sew mit-teħid tal-pussess ta' ħwejjiġha sew protezzjoni tat-tgawdija ħielsa ta' ħwejjiġha.

29. Huwa paċifiku illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni fih tliet regoli:

30. **L-ewwel regola** tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet.

31. **It-tieni regola** trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali.

32. **It-tielet regola** trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pwieni. (**Catherine Cauchi vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim' Awla fl-14 ta' Jannar 2021).

33. Meta l-Istat jgħaddi liġijiet li jċaħdu lis-sid mit-tgawdija paċifika ta' ħwejġu, mhux biżżejjed illi jkun qed jaġixxi fil-parametri tal-liġi u bi skop li tgawdi s-soċjeta' in ġenerali. Ikun jonqos u meħtieġ li sabiex jiġi evitat ksur tal-Konvenzjoni, min ikun ġie drastikament imċaħħad kontra r-rieda tiegħu mit-tgawdija ħielsa ta' ħwejġu jingħata kumpens adegwat, kumpens intiż sabiex jagħmel ġustizzja mal-vittma tal-leżjoni tad-dritt fundamentali u li jinnewtralizza sakemm possibbli id-dannu konsegwenzjali soffert.

34. Neċessarju għalhekk li jiġi evalwat jekk bil-liġi attakkata li tkun ħolqot indħil fit-tgawdija mis-sid tal-proprjeta' tiegħu, inżammx bilanċ bejn l-interessi tas-soċjeta' in ġenerali u l-interessi tas-sid milqut b'dik il-liġi.

Bilanċ u Proporzjonalità

35. Fir-rigward tal-ilment konvenzjonali mertu ta' din il-kawża; il-proporzjonalità tintlaħaq biss jekk jinstab illi l-liġi attakkata tipprovdi lis-sidien imċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom, kumpens adegwat illi jinnewtralizza sa fejn possibbli l-indħil fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom.

36. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi kunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll.

37. Ifisser dan illi sabiex l-indħil tal-Istat ma jiksirx il-Konvenzjoni hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.

38. Kapitolu 69 kien jagħmilha prattikament impossibbli li s-sid jieħu lura l-fond mikri jekk mhux għal raġunijiet eċċezzjonali, filwaqt li l-kera baqgħet staġnata. Bl-Att X tal-2009 il-Leġislatur introduċa emendi għall-Kap. 16 suppost bl-iskop li jiġi indirizzat l-iżbilanċ li kien hemm kontra s-sidien f'dawn iċ-ċirkostanzi. Dak l-Att introduċa **Artikolu 1531Ċ għall-Kap** 16 li kien jaqra kif ġej:

> "(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif

kienet fis-seħħ qabel l-1 ta’ Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta’ ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta’ Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta’ Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla’ għal dan l-ammont:

Iżda fejn ir-rata ta’ kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa’ bir-rata ogħla hekk stabbilita.

(2) F’kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta’ dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b’mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta’ Jannar 2013.”

39. Is-somma ta’ €209.00 fis-sena li l-konvenut Vidal iħallas hija manifestament baxxa wisq meta komparat mal-potenzjal li l-fond seta’ jiġġenera fiż-żmien rilevanti u dan għaliex skond ir-**relazzjoni peritali** tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea fis-sena 2021 il-Fond kellu valur lokatizju ta’ **tmint elef u erba’ mitt ewro (€8,400)** fis-sena mentri l-inkwilin Vidal qed iħallas is-somma ta’ **€209.00** fis-sena biss.

40. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern il-Qorti hi tal-fehma illi Kapitolu 69 kif ukoll l-emendi bl-Att X tal-2009 għall-Kap. 16 ħolqu indħil sproporzjonat fuq id-drittijet tal-attur peress illi hemm baħar x’jaqsam bejn il-kera perċepita jew perċepibbli skond il-liġi u l-potenzjal tal-kera li l-fond seta’ jiġġenera lir-rikorrenti fiż-żmien żmien rilevanti.

41. Il-Qorti Kostituzzjoni fis-sentenza **Patricia Curmi et vs. Miriam Pace et** (Rik Kost 68/2019 - 6 ta’ Ottubru 2020) irriteniet illi l-

emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolu bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili ġabu awment fil-kera li ma jistax jiġi kkunsidrat illi indirizza l-iżbilanċ bejn l-interessi tas-sidien u l-interessi tal-inkwilini u s-soċjeta' in ġenerali. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "*Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".* Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "*illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti.*"[10]

42. Għalhekk il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kap. 16 ma kinux biżżejjed sabiex jissodisfaw l-element ta' proporzjonalita' ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjoni kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4 (b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi.

Rimedju: Kumpens.

Il-Perijodu tal-Leżjoni Rilevanti għal-Likwidazzjoni tad-Danni.

43. In vista tal-fatt li l-atturi sofrew piż sproporzjonat meta fiż-żmien rilevanti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kapitolu 69 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 kif applikabbli fiż-żmien rilevanti, huma għandhom jingħataw rimedju xieraq konsistenti f'kumpens.

44. Fis-sentenza **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** (Rik Kost 103/2019) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022 ġie riaffermat illi:

---

[10] **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021.

"Il-Qorti tirrileva li llum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attur kien jirnexxilu jżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attur, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

45. Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

- b'30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
- b'20% ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami; u
- bil-valur tal-kera mħallsa mill-inkwilin jew fin-nuqqas bil-kera perċepibbli skond il-liġi.

46. Fuq talba tar-rikorrenti l-Qorti ħatret bħala **espert tekniku lill-Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizju fis-suq għall-perijodu mis-sena 1987 sas-sena 2021 f'intervalli ta' ħames snin il-wieħed.

47. Il-Qorti applikat il-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku sabiex tiddetermina u tillikwida l-kumpens pekunjarju xieraq dovut lir-rikorrenti skont il-kriterji u linji gwida tal-QEDB .

48. Ħadet kont ukoll tal-kera perċepita matul dak il-perijodu li ġew kalkolati li jammontaw għas-somma globali ta':

1987 - 2005	:	€125.77[11]
2006 - 2008	:	€ 62.88[12]
2009 - 2010	:	€ 41.92[13]
2011 - 2014	:	€740.00[14]
2015 - 2018	:	€780.00[15]
2019 - 2021	:	€615.00[16]
Total	**:**	**€2,365.57**

Likwidazzjoni Danni Pekunjarji.

01.05.1987 - 31.12.1991	**:**	**3,000.00**[17]
01.01.1992 - 31.12.1996	**:**	**3,500.00**[18]
01.01.1997 - 31.12.2001	**:**	**5,800.00**[19]
01.01.2002 - 11.05.2006	**:**	**16,563.82**[20]
12.05.2006 - 31.12.2006	**:**	**2,436.16**[21]
01.01.2007 - 31.12.2011	**:**	**24,025.00**[22]
01.01.2012 - 31.12.2016	**:**	**24,800.00**[23]

[11] Lm9.00 x 18 = Lm162 ÷ 3 = Lm54.00
[12] Lm9.00 x 3 = Lm27
[13] €20.96 x 2
[14] €185 x 4
[15] €195 x 4
[16] €205 x 3
[17] 1,800 x 5 ÷ 3
[18] 2,100 x 5 ÷ 3
[19] 3,480 x 5 ÷ 3
[20] 3,800 x 4 + (3,800 ÷ 365 x 131)
[21] 3,800 ÷ 365 x 234
[22] 4,805 x 5
[23] 4,960 x 5

01.01.2017 - 31.12.2020	**:**	**29,000.00**[24]
01.01.2021 - 31.05.2021	**:**	**3,500.00**[25]
Total	**:**	**112,624.98**

Riduzzjoni ai termini ta' *Cauchi vs Malta*:

112,624.98 - 33,787.50 (30%) = 78,837.48 - 15,767.50 (20%) = 63,069.98 - 2,365.57 = 60,704.41

Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti qed jiġu likwidati fis-somma ta' sittin elf, seba' mija u erba' ewro u wieħed u erbgħin ċenteżmu (€60,704.41) li qed jiġu arrotondati għal €60,710.00.

49. In kwantu għad-danni non-pekunjarji, in linea mal-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, u wara li qieset illi r-rikorrenti saru sidien tal-Fond fis-sena 2006 **il-Qorti qiegħda tillikwida d-danni non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti fis-somma ta' sebat elef u ħaems mitt ewro (€7,500.00)**

Spejjeż tal-kawża

50. L-intimat Avukat tal-Istat bħala r-rappreżentant tal-Istat responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrent, għandu jbati l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni.

[24] 7,250 x 4
[25] 8,400 ÷ 12 x 5

Decide.

51. Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż,

1. Tilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet tar-rikorrenti**;**

2. Tilqa' t-tielet talba, tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' €60,710.00 u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' €7,500.00.

3. Tilqa' r-raba' talba, tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva hekk likwidata ta' tmienja u sittin elf, mitejn u għaxar ewro (€68,210.00).

Bl-imgħax legali millum sad-data tal-effettiv pagament, u **bl-ispejjeż** kontra l-Avukat tal-Istat.

Robert G. Mangion
Imħallef
31 ta' Jannar, 2023

Lydia Ellul
Deputat Registratur