QORTI ĊIVILI
PRIM’ AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta’ nhar il-Ħamis
Tmintax (18) ta’ Mejju 2023

Rikors Numru 71/2020 FDP

Fl-ismijiet

Noelle Galea (K.I. 463698M)

Vs

L-Avukat Ġenerali u,
b’digriet tal-5 ta’ Otubru 2020 ġie kjamat in kawża
l-Avukat tal-Istat

u

Robert (K.I. 366851M) u Rita (K.I. 579554M) konjuġi Portelli

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 8 ta’ Mejju 2020, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

   Illi r-rikorrenti Noelle Galea hija proprjetarja tal-fond bin-numru uffiċjali 46 Triq ir-Rixtellu, Luqa, liema fond kien inkera lill-intimati, ossija Robert u Rita konjuġi Portelli qabel is-sena 1995.

   Illi r-rikorrenti Noelle Galea wirtet dan il-fond mingħand iz-zija tagħha Agnese Magri (K.I. 0053430M) li mietet fit-13 ta’ Frar 2012 u li rregolat il-wirt tagħha permezz ta’ testment datat is-17 ta’ Frar 2010 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Debono.

Illi missier u omm ir-rikorrenti u ċioe Carmel u Maria Galea kienu dehru fuq att ta' dikjarazzjoni causa mortis datata l-25 ta' Lulju 2012 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Debono għan-nom u in rappreżentanza tar-rikorrenti Noelle Galea, u dan peress li r-rikorrenti dak iż-żmien kienet għadha minuri.

Illi f'din il-causa mortis ġie ddikjarat il-valur relattiv tal-proprjeta' akkwistata mir-rikorrenti mill-wirt taz-zija tagħha Agnes Magri, u tħallsu t-taxxi relattiva li talvolta kienu dovuti fuq il-fond surreferit.

Illi l-mejta Agnes Magri kienet akkwistat l-fond in kwistjoni in parti bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Agius datat l-20 ta' April 1983, in parti bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Antione Agius datat il-15 ta' Frar 1984 u in parti bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Antione Agius datat l-20 ta' Settembru 1984.

Illi skont il-liġi, il-kera dovuta mill-intimati ghall-okkupazzjoni tagħhom ġewwa il-fond surreferit huwa l-minimu stabbilit mil-liġi ossia ta' €209.38 fis-sena. Il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta' f'xi żmien jgib fl-4 ta' Awwissu 1914, liema dispożizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

Illi l-fond imsemmi bl-emendi tal-Att X tat-2009, illum għandu kera ta' €209.38 fis-sena ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u ai termini tal-istess liġi, ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi tal-Inflazzjoni bl-awment li jmiss hu fl-1 ta' Jannar 2022.

Illi qabel l-emenda tal-Att X tal-2009, kien japplika l-fair rent kif prosepttat fir-Rent Restriction Dwelling House Ordinance tal-1944. Skont l-Ordinanza, partikolarment fl-Artikoli 3 u 4, il- fair rent ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi ta' fond kieku kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914.

Illi billi l-kera hija fissa fil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem ogħlew u llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kif iġib f'suq ħieles, din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilini.

Illi l-fond fis-suq ħieles iġib kera ferm iktar minn dik li obbligati li jħallsu l-intimati fil-preżent.

Illi għalkemm xi snin ilu daħlet fis-seħħ l-Att X tal-2009 sabiex ittaffi l-inġustizzji li l-liġijiet speċjali tal-kera kienu joħolqu, din l-istess liġi bl-ebda mod ma tgħin lill-esponenti peress li ma taffettwax il-kera ġusta tal-fond u inoltre b'din l-istess liġi l-intimati jgawdu protezzjoni assoluta tal-kirja.

Illi effettivament bl-istat attwali ta' kif inhi l-liġi, ir-rikorrenti ma għandhiex speranza reali li qatt tikseb fil-futur qarib il-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali tal-istess fond tul ħajjitha.

Illi din l-istess kirja qed tiġi mġedda minn sena għal sena u r-rikorrenti ma għandha l-ebda dritt tirrifjuta li ġġedded din il-kirja.

Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha mingħajr ma qed tingħata kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u dan peress illi l-kera dovuta bl-ebda mod ma hija qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond, u dan kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża.

Illi l-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti hija leżjoni tad-dritt tal-proprjeta' kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

Illi r-rikorrenti ma għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi r-rikorrenti ma tistax żżid il-kera dovut b'mod ewku u ġust skont il-valur lokatizzju fis-suq tal-lum stante illi dak li effettivament hija tista' tirċievi hija kera kif limitata bl-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi dan kollu ġja ġie determinat fil-kawżi fl-ismijiet Amato Gauci vs Malta bin-numru tal-kawża 47045/06, deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem nhar il-15 ta' Settembru 2009, fil-kawża fl-ismijiet Lindheim and Others vs Norway bin-numru tal-kawża 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u fil-kawża fl-ismijiet Attard Cassar vs Malta bin-numru tal-kawża 1046/12 deċiża nhar it-30 ta' Lulju 2015.

Illi r-rikorrenti qed issofri minn nuqqas ta' 'fair balance' bejn l-interessi u l-bżonnijiet ġenerali tal-komunita' u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem u dan fid-dawl ta' dak li ġie deċiż fil-kawżi fl-isimijiet Beyeler vs Italy, bin-numru tal-kawża 33202/96 u f'J.A. Pye (Oxford Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom, bin-numru tal-kawża 44302/02, deċiżi mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem nhar il-5 ta' Jannar 2000 u t-30 ta' Awwissu 2007 rispettivament. Ghalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita' kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portogal, bin-numru tal-kawża 41696/07 deċiża nhar il-21 ta' Diċembru 2010.

Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kirja u tal-ammont tal-kera dovuta huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta' tagħha stante illi dawn l-iskemi jikkontollaw il-kera u jirrestringu d-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin u li jirċievi valur ta' kera skont il-valur lokatizzju fis-suq tal-proprjeta', bi ħsara tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (ara l-kawżi fl-ismijiet Hutten-Czapska vs Poland bin-numru tal-kawża 35014/97 deċiża nhar id-19 ta' Ġunju 2006 u Bitto and Others vs Slovakia bin-numru tal-kawża 30255/09 deċiża nhar it-28 ta' Jannar 2014). Illi l-valur lokatizzju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi timponi li r-rikorrenti għandha tirċievi b'tali mod illi Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta

kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Kovenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta). Għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kositutzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa' ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet Amato Gauci vs Malta, deċiża nhar il-15 ta' Settembru 2009 u fil-kawża fl-ismijiet Zammit and Attard Cassar vs Malta, deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.

Għaldaqstant, ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex din il-Qorti m'għandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operat tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, ossija Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-liġijiet viġenti, inkluż l-Att X tal-2009, qegħdin jagħtu lill-intimati jew min minnhom id-dritt li jiddetjenu l-fond b' titolu ta' lokazzjoni u dan senjatatment għall-fond 46, Triq ir-Rixtellu Luqa, waqt li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operat tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-liġijiet viġenti, inkluż l-Att X tal-2009 talli dawn ma kkreawx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante li r-redditu ma jirriflettix is-suq ħieles u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta in kwistjoni;

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti;

4. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni likwidati;

5. Tiddikjara illi f'dan il-każ, l-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-liġijiet viġenti, inkluż l-Att X tal-2009, huma inkostitenti mal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, u li l-imsemmija liġijiet għandhom jitqiesu bla effett bejn il-partijiet; u konsegwentament TORDNA, lill-intimati jew min minnhom sabiex ma jibqgħux jistrieħu fuq il-protezzjoni offerta lilhom sa issa mill-imsemmijia liġijiet sabiex jibqgħu jokkupaw il-fond bin-numru 46, Triq ir-Rixtellu, Luqa;

6. Tipprefiġġi terminu qasir u perentorju li fih l-intimati jew min minnhom għandhom jiġu żgumbrati mill-fond u jirritornaw il-pussess battal tal-fond lill-attriċi;

7. Tagħti kull ordni jew rimedju ieħor xieraq jew opportun biex tiġi spurġata il-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali ta' l-attriċi hawn lamentat.

Bl-ispejjeż inkluż tal-ittra uffiċjali numru 4830/19, u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

2. Rat illi fis-8 ta' Ġunju 2020, l-intimat **Avukat Ġenerali** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll l-Att X tal-2009 qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħha u dan billi qiegħda tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' senjatament il-fond bin-numru 14, Triq ir-Rixtellu, Luqa, mingħajr ma qed tingħata kumpens adegwat. Ir-rikorrenti qiegħda titlob illi din l-Onorabbli Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, kif ukoll tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, kif ukoll qegħdha titlob kumpens għall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija allegatament sofferti minnha u l-iżgumbrament tal-inkwilini intimati konjuġi Portelli.

1. Illi in linea preliminari l-esponent jeċepixxi illi hu mhuwiex leġittimu kontradittur fil-kawża odjerna u dan ai termini tal-artikolu 181B tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu l-esponent jeċepixxi illi r-rikorrenti trid iġġib prova li hija tassew suġġetta għal kirja li hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Illi l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għaldaqstant għandhom jiġu miċħuda;

4. Illi l-esponent jeċepixxi illi jekk il-kuntratt tal-kera sar wara li daħal fis-seħħ il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-awturi tar-rikorrenti daħlu għal ftehim lokatizzju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. Allura għandu jipprevali l-prinċipju pacta sunt servanda;

5. Illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta' in kwistjoni;

6. Illi safejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw t-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, , it-talbiet tar-rikorrenti huma wkoll irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Marzu 1962 u għaldaqstant din il-liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

7. Illi inoltre safejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw t-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni dan ma jistax jiġi mistħarreġ u dan peress illi skont l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta', li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

8. Illi fi kwalunkwe kaz ir-rikorrenti ma ġarrbu l-ebda ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ġidhom taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid forzuż tal-proprjeta'. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha tagħhom fuq il-ġid in kwistjoni;

9. Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li 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 tal-proprjeta' skont 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 jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew fil-każ tagħna, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mill-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni; u (iii) jżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu b'mod ġenerali. Jiġi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif il-Kap. 69 għandu jitqies li jmur kontra l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

10.Illi dwar l-ilment mibni fuq l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jeċeipixxi illi għalkemm fil-premessi jissemma dan l-artikolu, ma saret ebda talba mir-rikorrenti fir-rigward tal-artikolu 6 u għaldaqstant din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tippronunzja ruħha dwar dan.

11.Subordinament u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjoni numru 10, l-esponent jeċepixxi illi fi kwalunkwe każ dawn l-artikoli huma inapplikabli għall-fattispecie tal-każ odjern. L-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq huwa mixħut esklussivament fuq il-'procedural fairness' ta' kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;

12.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 tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.

13.Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

3. Rat illi fit-12 ta' Ġunju 2020 l-intimati **Robert u Rita konjuġi Portelli** irrispondew għal dak mitlub billi qajjmu s-segwenti difiżi:

1. Illi preliminarjament jispetta lir-rikorrenti li tressaq prova li hi ma kelliex rimedju effettiv u ordinarju alternattiv biex tottjeni rimedju ghall-lanjanzi epurati minnha f'din il-proċedura. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-esponenti jeċepixxu li din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha;

2. Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju, ir-rikorrenti għandha tindika eżattament l-artikoli mill-Kap 69 u mil-Att X tal-2009, li skont hi qegħdin jiksrulha d-drittijiet fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta' msemmija;

3. Illi preliminarjament ukoll, l-esponenti ma humiex il-leġittimi kontraditturi, w għalhekk għandhom jiġu lliberati mill-osservanza tal-ġudizzju. L-intimati Robert u Rita Portelli ma għandhomx jirrispondu dwar il-validita` ta' liġijiet li qegħdin jiġu kontestati fir-rikors odjern u dan għaliex, qua ċittadini huma ma humiex l-awturi ta' dawn il-liġijiet iżda qegħdin sempliċiment jipprevalixxu ruħhom mill-provvedimenti ta' liġi viġenti u statutorjament validi.

4. Illi kif inhu ben saput, l-esponenti ma għamlet l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandiex tinstab ħatja ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif allegat mil-istess rikorrenti fit-talba numru (I);

5. Illi l-esponenti dejjem mxew skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huma l-inkwilini idonei ai termini tal-liġi, sahansitra rikonoxxuti wkoll mir-rikorrenti, qatt ma kisru il-kundizzjonijiet tal-kiri, jew il-liġi, dejjem ħallsu fil-ħin il-kera dovuta, fl-ammont dovut ai termini tal-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, w għalhekk ma għandhomx isofru l-ebda konsegwenza ta' dan, u ma għandhomx jiġu kkundannati la responsabbli għad-danni, u konsegwentement lanqas responsabbli sabiex iħallsu xi kumpens bhala danni ai termini tat-talbiet (II), (III) u (IV).

6. Illi it-talbiet l-oħra kollha ma għandhomx jiġu akkolti la fil-mertu u anqas fid-dritt, għar-raġunijiet li ser jiġu mghotija waqt is-smiegħ tal-każ, fosthom konsiderazzjonijiet dwar il-mezzi limitati tal-esponenti u l-fatt illi dan il-fond huwa r-residenza unika ta' l-istess;

7. Illi l-esponenti ma għandhomx isofru ebda spejjeż ta' dawn il-proċeduri kif mitlub fir-rikors promotur;

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, li minn issa hija nġunta għas-subizzjoni.

4. Rat illi fil-5 ta' Ottubru 2020, ir-rikorrenti talbu l-kjamat in kawża tal-Avukat tal-Istat, liema talba ġiet milquga dakinhar stess.

5. Rat ir-risposta tal-**Avukat tal-Istat** ippreżentat fis-6 ta' Novembru 2020, fejn laqa' għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll l-Att X tal-2009 qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħha u dan billi qegħdha tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' senjatament il-fond bin-numru 14, Triq ir-Rixtellu, Luqa, mingħajr ma qed tingħata kumpens adegwat. Ir-rikorrenti qegħdha titlob illi din l-Onorabbli Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, kif ukoll tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, kif ukoll qegħdha titlob kumpens għall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija allegatament sofferti minnha u l-iżgumbrament tal-inkwilini intimati konjuġi Portelli.

1. Illi in linea preliminari l-esponent jeċepixxi li r-rikorrenti trid iġġib prova li hija tassew suġġetta għal kirja li hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Illi l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għaldaqstant għandhom jiġu miċħuda;

3. Illi l-esponent jeċepixxi illi jekk il-kuntratt tal-kera sar wara li daħal fis-seħħ il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-awturi tar-rikorrenti daħlu għal ftehim lokatizzju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. Allura għandu jipprevali l-prinċipju pacta sunt servanda;

4. Illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta' in kwistjoni;

5. Illi safejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw t-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, , it-talbiet tar-rikorrenti huma wkoll irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Marzu 1962 u għaldaqstant din il-liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

6. Illi inoltre safejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw t-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni dan ma jistax jiġi mistħarreġ u dan peress illi skont l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-

għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta', li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

7. Illi fi kwalunkwe każ ir-rikorrenti ma ġarrbu l-ebda ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ġidhom taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid forzuż tal-proprjeta'. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha tagħhom fuq il-ġid in kwistjoni;

8. Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li 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 tal-proprjeta' skont 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 jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew fil-każ tagħna, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mill-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni; u (iii) jżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu b'mod ġenerali. Jiġi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif il-Kap. 69 għandu jitqies li jmur kontra l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

9. Illi dwar l-ilment mibni fuq l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jeċeipixxi illi għalkemm fil-premessi jissemma dan l-artikolu, ma saret ebda talba mir-rikorrenti fir-rigward tal-artikolu 6 u għaldaqstant din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tippronunzja ruħha dwar dan.

10.Subordinament u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjoni numru 10, l-esponent jeċepixxi illi fi kwalunkwe każ dawn l-artikoli huma inapplikabli għall-fattispecie tal-każ odjern. L-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq huwa mixħut esklussivament fuq il-'procedural fairness' ta' kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;

11.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 tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.

12.Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

6. Rat illi fl-1 ta' Lulju 2021, **l-Avukat tal-Istat** ippreżenta nota b'eċċezzjonijiet ulterjuri fejn qajjem is-segwenti:

1- Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

2. Illi hekk ukoll, dejjem skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat. Jiġi b'hekk, li b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021 m'hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan, l-esponent qiegħed jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti ma tistax tiddikjara li l-inkwilini ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jgħixu fil-fond mertu ta' din il-kawża.

Provi

7. Rat id-dokumentazzjoni ppreżentata mir-rikorrenti, fosthom il-kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia datat 5 ta' Mejju 1979. (fol 8)

8. Semgħet ix-xhieda ta' l-intimat **Robert Portelli**, prodott mir-rikorrenti in subizzjoni u mogħtija fit-28 ta' Jannar 2021. (fol 36)

9. Semgħet ix-xhieda ta' l-intimata **Rita Portelli**, prodotta mir-rikorrenti in subizzjoni u mogħtija fit-28 ta' Jannar 2021. (fol 47)

10. Rat l-affidavit ta' **Noelle Galea**, ippreżentat fit-3 ta' Frar 2021 (fol 54), flimkien ma' rapport tal-Perit Samuel Formosa datat 24 ta' Awissu 2020. (fol 58)

11. Rat l-affidavit ta' **Carmel Galea**, missier ir-rikorrenti, ippreżentat fit-3 ta' Frar 2021 (fol 61) flimkien ma' dokumentazzjoni reletati mat-titolu. (fol 63 sa 239)

12. Semgħet ix-xhieda tan-**Nutar Rita Drago** mogħtija fid-9 ta' Ġunju 2021. (fol 249)

13. Rat illi fid-9 ta' Ġunju 2021, il-Qorti appuntat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fuq il-fond u tqis il-valur lokatizzju ta' l-istess fond mis-sena 1985 'il quddiem.

14. Rat l-affidavit tal-**Perit Lawrence Raimondo** ippreżentat fit-28 ta' Lulju 2021 (fol 259) flimkien ma' rapport minnu redatt.

15. Rat illi r-rapport tal-Perit Tekniku ġie ppreżentat fl-4 ta' Marzu 2022 u maħluf fis-7 ta' Marzu 2022. (fol 272)

16. Rat id-domandi in eskussjoni illi saru mir-rikorrenti fid-19 ta' Mejju 2022 (fol 295) u li għalihom irrispondiet bil-ġurament fis-17 ta' Ottubru 2022. (fol 322-323)

17. Rat id-domandi in eskussjoni illi saru mill-intimati Portelli fis-27 ta' Mejju 2022 (fol 313) u li għalihom irrispondiet bil-ġurament fis-17 ta' Ottubru 2022. (fol 320)

18. Rat illi fit-18 ta' Ottubru 2022, il-partijiet lkoll iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

19. Rat illi għalhekk il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet bil-miktub.

20. Rat illi fit-22 ta' Diċembru 2022, ir-rikorrenti ppreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub.

21. Rat illi l-Avukat tal-Istat ressaq is-sottomissjonijiet tiegħu bil-miktub fid-9 ta' Marzu 2023.

22. Rat illi l-intimat Robert u Rita konjuġi Portelli ippreżentaw is-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub fit-13 ta' Marzu 2023.

23. Rat illi fl-14 ta' Marzu 2023, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti tal-każ

24. Jirriżulta li r-rikorrenti, Noelle Galea, wirtet il-fond meritu tal-kawża odjerna, 46, Gate Street, Luqa mingħand zijitha, Agnes Magri, illi mietet fit-13 ta' Frar 2012 u illi ħallitilha l-fond meritu tal-każ odjern b'titolu ta' legat, kif soġġett għall-użufrutt ta' zijtha oħra, Angela Magri, illi lilha, Agnes Magri kienet ħallitilha b'titolu ta' legat l-użufrutt ta' ġidha kollha.

25. Jirriżulta illi z-zija Angela Magri, illi kellha d-dritt ta' użufrutt fuq il-propjeta' tar-rikorrenti, mietet fit-**<u>13 ta' Awissu 2018</u>**, u minn dakinhar, il-fond meritu tal-kawża odjerna sar tar-rikorrenti.

26. Jirriżulta, skond ix-xhieda ta' l-intimati Portelli stess, illi fil-15 ta' Ottubru 1985, Agnes Magri kienet kriet il-fond, li dak iż-żmien kien numerat 61, Gate Street, Luqa, lill-intimati versu kera trimestrali ta' Lm20, ossija Lm80 fis-sena, ekwivalenti għal €187 fis-sena, kif jidher mir-riċevuta minnhom eżebita a fol 303.

27. Jirriżulta illi l-intimati kienu jħallsu tali kera regolarment lil Agnes Magri sakemm mietet, u jidher ukoll li, wara l-mewt tagħha, tali kera bdiet titħallas lil Angela Magri, fejn bdew iħallsuwha €45 kull tlett xhur, jiġifieri €180 fis-sena, u dana kif jidher mir-riċevuti eżebiti a fol 304. Jidher illi l-aħħar kera li tħallset lil Angela Magri kienet fl-14 ta' Mejju 2018, fejn ħallsu kera għal sena bil-quddiem ta' €207, kif jidher mir-riċevuta a fol 307.

28. Jidher illi minn dakinhar, ir-rikorrenti ma bdietx taċċetta l-kera w għarrifithom illi riedet tieħu lura l-post, ħaġa illi l-intimati rrifjutaw illi jagħmlu.

29. Jirriżulta illi l-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea**, fir-rapport Peritali tiegħu, għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet u konklużjonjiet:

*a. Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ fid-data tat-8 ta' Mejju **2020** tal-fond '46, Triq ir-Rixtellu, Ħal Luqa', bil-pussess battal, u li għandu kejl kumulattiv internament ta' ċirka 172 metru kwadru, fuq żewġ sulari, u site area ta' ċirka 183 metru kwadru, għall-valur ta' €370,000 (Tlett mija u sebghin elf ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €10,200 fis-sena (Għaxart elef u mitejn ewro) .*

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 **2015** huwa ta' €6,348 fis-sena (Sitt elef tlett mija u tmienja u erbgħin ewro).*

*e. Illi l-valur lokatizzju fis-sena **2010** huwa ta' €5,520 fis-sena (Ħamest elef ħames mija u għoxrin ewro).*

*f. Illi l-valur lokatizzju fis-sena **2005** huwa ta' €4,830 fis-sena (Erbat elef, tmien mija u tletin ewro).*

*g. Illi l-valur lokatizzju fis-sena **2000** huwa ta' €3,036 fis-sena (Tlett elef, u sitta u tletin ewro).*

*h. Illi l-valur lokatizzju fis-sena **1995** huwa ta' €2,208 fis-sena (Elfejn, mitejn u tmien ewro).*

*i. Illi l-valur lokatizzju fis-sena **1990** huwa ta' €1,380 fis-sena (Elf, tlett mija u tmenin ewro).*

*j. Illi l-valur lokatizzju fis-sena **1985** huwa ta' €1,049 fis-sena (Elf u disgħa u erbgħin ewro).*

k. Illi l-użu tal-fond huwa wieħed residenzjali;

l. Illi l-fond huwa miżmum fi stat tajjeb u jidher li manutenzjoni tal-fond issir b'mod regolari.

30. Jirriżulta illi r-rikorrenti intavolaw il-proċeduri odjerni sabiex:

a. Jiġi dikjarat illi l-obbligu ta' tiġdid ta kirja impost fuq ir-rikorrent a benefiċċju ta' l-intimat Robert u Rita konjuġi Portelli a tenur tal-Kap 69 jilledi d-drittijiet tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

b. Jiġi dikjarat illi l-intimati Portelli ma għandux jibqgħu jgawdu l-protezzjoni tal-Liġi.

c. Jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-intimati Portelli.

d. Jiġi likwidat u kwantifikat d-danni sofferti mir-rikorrenti riżultat ta' tali ksur.

31. Ma jirriżultax illi r-rikorrenti qatt bdiet proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex tikkontesta id-dritt tar-rikorrenti sabiex tibqa' tirrisjedi fil-fond kif ukoll sabiex iżżid il-kera.

Difiżi

32. L-intimat Robert u Rita konjuġi Portelli, fost id-difiżi tiegħu, ikkontenda illi huwa ma kienx il-leġittimu kontradittur filwaqt illi saħaq illi dejjem mexa mal-Liġi viġenti, u għalhekk ma kellhux jinstab responsabbli, la għad-danni u wisq anqas għall-ispejjeż tal-kawża odjerna.

33. L-intimat Avukat tal-Istat, da parte tiegħu, iqajjem serje ta' eċċezzjonijiet, fosthom is-segwenti:

e. Li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma hijiex applikabbli għall-Kap 69 kemm għax promulgata qabel is-sena 1962 kif ukoll għax ma hemmx teħid forzuż.

f. Li r-rikorrenti ma setgħux jinvokaw ksur ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol qabel it-30 ta' April 1987.

Meritu tal-każ

Każ kontra Robert u Rita konjuġi Portelli

34. L-intimat Robert u Rita konjuġi Portelli, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet tagħhom, jidher li qed iqajjmu, fost id-difiżi tagħhom, l-eċċezzjoni illi ma humiex il-leġittimu kontradittur.

35. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawża fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- l-Avukat Ġenerali et**, fejn dwar il-kwistjoni tal-leġittimu kontradittur ġie trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjeż f'kawża simili u sostniet is-segwenti:

> *20. Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m'għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita' tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffettwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita' tiegħu 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 kuntradittituri.*

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

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

37. Jirriżulta wkoll illi l-intimati Robert u Rita konjuġi Portelli saħqu illi ma għandhomx ibagħtu ebda spejjeż.

38. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għal dak illi intqal 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 jbatiħ 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-intimat 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-intimat 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 tiegħu 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.

39. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi għandha tilqa' tali difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimat, Robert u Rita konjuġi Portelli, kienet biss benefiċċjarja minn Liġi u ma ġiex ippruvat ili b'xi mod kienet qiegħda tabbuża minnha, u għalhekk ċertament hija ma għandha tbagħti ebda spejjeż f'każ illi jinstab ksur a favur tar-rikorrenti, għajr l-ispejjeż tiegħu.

40. L-intimati ukoll saħqu illi huwa kellhomx jigu żgumbrati mill-fond, stante illi huma dejjem ottemperaw ruħom mal-Liġi u qegħdin fil-fond b'mod legali.

41. Il-Qorti hawnhekk jidhrilha opportun illi għandha tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **J & C Properties Limited -vs- Nazzareno Pulis et** deċiża nhar it-23 ta' Novembru, 2020, fejn dwar tali talba qalet is-segwenti:

30. L-aħħar aggravju tas-soċjetà attriċi jolqot iċ-ċaħda tat-talba għall-iżgumbrament tal-konvenuti Pulis. Dan l-aggravju huwa msejjes fuq is-sentenza moghtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' Portanier v. Malta. Dwar ir-raġunament tal-Qorti Ewropea fil-każ ta' Portanier din il-Qorti ġà espremiet il-fehma tagħha fis-sentenza mogħtija fid-29 ta' Novembru 2019 in re Josephine Azzopardi et v.Prim'Ministru et u

biżżejjed illi ssir referenza għal dik is-sentenza billi dak li ngħad f'dik is-sentenza jgħodd hawn ukoll. Sewwa qalet l-ewwel Qorti illi:

> *Il-Qorti tisħaq illi proċediment tax-xorta tal-lum mhuwiex il-forum appożitu sabiex tingħata deċiżjoni dwar jekk inkwilin (li sal-lum kellu titolu naxxenti minn liġi tal-pajjiż) għandux jiġi żgumbrat jew le. Huma t-tribunali jew qrati ordinarji li għandhom il-kompetenza li jesprimu ruħhom dwar talbiet mis-sid għar-ripreża ta' fondi li jistgħu jinvolvu l-iżgumbrament tal-inkwilin. Għall-fini tal-proċediment odjern, dik rilevanti hija l-konsiderazzjoni ta' jekk liġi u/jew l-applikazzjoni tagħha tkunx ivvjolat il-jeddijiet fundamentali tal-persuna u allura jekk abbażi tal-fattispeċi ta' kull każ dik il-liġi għandhiex tkun applikata bejn il-partijiet kemm-il darba l-applikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali tal-persuna konċernata.*

31. Qorti Kostituzzjonali ma tagħtix rimedji kontra persuni privati; il-privati jistgħu biss jintlaqtu indirettament jekk ifittxu li jinqdew b'liġi li ma tkunx kompatibbli mal-Kostituzzjoni iżda ma jiġux kundannati jagħtu rimedji huma għax ma humiex huma li jaħtu għall-anti-kostituzzjonalità tal-liġi. Għalhekk l-iżjed li jista' jingħad f'kawża bħal din tallum hu illi l-kerrej ma jistax jinqeda b'dawk id-disposizzjonijiet tal-liġi li huma bi ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sid. Imbagħad kwistjonijiet dwar jekk il-kerrej għandux titolu biex ikompli jżomm ir-raba' jew, jekk għandu jiġi żgumbrat, jistħoqqlux jew le kumpens, huma materja fil-kompetenza tal-qrati jew tribunali ordinarji.

42. Il-Qorti tagħmel ukoll referenza għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Paul Deguara Caruana Gatto vs l-Avukat Ġenerali et**, deċiża fis-27 ta' Jannar 2021 (Rik Nru 106/18), fejn intqal is-segwenti:

    U minnu li f'kawża ta' din ix-xorta l-qrati ma jordnawx l-iżgumbrament tal-inkwilin. Pero` wieħed irid jiftakar li d-dmir tal-Qorti hu li tiddeċiedi jekk il-liġi tiksirx il-jedd fundamentali tar-rikorrent u tagħti rimedju. Il-persuna li għandha twieġeb għall-ksur tal-jedd fundamentali hu l-Istat. Għalhekk il-Qorti, irrispettivament hijiex il-Prim'Awla jew din il-Qorti, ma tordnax l-iżgumbrament ġialadarba dak huwa rimedju kontra l-privat.

43. Abbażi ta' tali insenjament, anke in vista li ma jidhirx illi hemm xi abbuż lampanti tad-drittijiet mogħtija lill-intimati, tqis illi kwalsiasi talba għall-iżgumbrament għandha ssir fil-forum apposita, ossija il-Bord li Jirregola l-Kera, wara illi l-inkwilini jiġu skrutinizzati kif trid il-Liġi u jiġi stabbilit jekk għandhomx dritt illi jibqgħu jgawdu mid-drittijiet mogħtija mill-Liġi jew le.

44. Għalhekk, tali difiża timmerita illi tiġi akkolta u żgumbrament ma huwiex ser jiġi akkordat.

45. L-intimat 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.

<u>Każ kontra l-Avukat tal-Istat</u>

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

46. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u ta' 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-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-inkwilini, l-intimat Robert u Rita konjuġi Portelli, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

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

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

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

49. L-argument prinċipali tal-Avukat tal-Istat huwa li l-Kap 69, 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 69 ġialadarba dawn il-liġijiet kienu fis-seħħ qabel il-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.

50. Ir-rikorrenti, mill-banda l-oħra, qed jikkontendu li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jista' japplika, dan għaliex il-Kap 69 jibqa' jimponi r-relazzjoni imġegħla ta' sid u kerrej, peress li l-Kap 69 jagħti protezzjoni lill-inkwilin mhux b'għażla libera imma b'impożizzjoni tal-istess liġi.

51. 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`.

52. L-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi illi:

> *"Ebda propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tiegħu b'mod obligatorju 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 tiegħu fi jew dritt fuq il-propjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għaliħ 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 tiegħu lill-Qorti tal-Appell f'Malta."

53. 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."

54. Fil-ġurisprudenza, diġa' tressqu eċċezzjonijiet simili għal dik in eżami referibbilment għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta' Ġunju 2020 ġie deċiż:

"Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa infondat billi dik id-dispożizzjoni ma tistax tiġi invokata għall-applikazzjoni ta' liġi li kienet fis-seħħ minnufiħ qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufiħ qabel dik id-data. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimat Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta' Marzu 1962 u allura kienet saret bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni."

55. Bl-istess mod, fil-każ **Lawrence Fenech Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens, li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Artikolu 47(9). L-aggravju kien milqugħ proprju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta' Marzu 1962.

56. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi:

"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufiħ qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufiħ qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma-

g. *Iżżidx max-xorta ta' proprjeta` li jista' jittieħed pussess tiegħu jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba;*
h. *Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` jista' jittieħed pussess tiegħu jew tiġi miksuba;*

> i. *Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta`; jew*
> j. *Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."*

57. Fil-każ **Lilian Martinelli et vs l-Avukat Ġenerali et**, ġie deċiż li għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti imsemmija fil-paragrafu (a) sa (d) tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk, ġie deċiż li l-Kap 69 kif emendat ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

58. Il-Qorti finalment tagħmel referenza għall-kawża **Alexander Caruana et v. Doris Zarb et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' April, 2021, fejn għamlitha ċara li:

> *Għalkemm id-disposizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kap. 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni.*
>
> *Għalhekk jgħid sew l-Avukat tal-Istat li l-każ ta' llum ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.*

59. Għaldaqstant, f'dan ir-rigward għalhekk, t-talba rikorrenti, sa fejn jikkonċerna l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma tistax tintlaqa'.

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

60. Din il-Qorti issa ser tgħaddi issa sabiex teżamina l-ilment tar-rikorrenti mil-lat tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

61. 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 tiegħu. 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."*

62. 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 tagħtiħx konfort f'tali argumentazzjoni.

63. Ġie eċċepit ukoll, madanakollu, li bl-emendi li seħħu matul iż-żminijiet fosthom bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 f'Lulju 2021, skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huma jistgħu jitolbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi

miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni.

64. Ir-rikorrenti, mill-banda l-oħra, b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, sostnew illi l-Att X tal-2009, inkluż ir-rata ta' inflazzjoni hemm dettata, ma stabilixxietx kera in linea mal-kera kurrenti, b'hekk l-Istat naqas li jiffissa bilanċ bejn l-interessi tas-sid u dak tal-inkwilin, għaliex is-sidien ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu għaliex il-kera kienet ċirkoskritta bl-Artikolu 1531D u 1531I tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll bil-Kap 69. F'dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-liġijiet fuq imsemmija, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

65. 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)."*

66. 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.

67. Fil-każ suċitat ingħad:

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

68. 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).*

69. 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."*

70. Fil-każ in eżami, fejn ir-rikorrenti qed jilentaw mis-sitwazzjoni viġenti bejn is-sena 1985 sa' llum, jirriżulta illi l-fond kien inkera fis-sena 1985 u kien soġġett għal kera koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta,u għadu hekk soġġett sa llum.

71. Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat ukoll 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.

72. 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).*

73. L-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu, irrefera għad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u l-possibiltajiet provduti fl-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u saħaq illi kwalsiasi kumpens kellu jingħata sad-data tad-dħul ta' tali emendi, ossija Lulju 2021 – il-Qorti taqbel ma' tali sottomissjoni.

74. Madankollu, 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.

75. 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.

76. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u d-difiża sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

<u>Kumpens</u>

77. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti talbet lill-Qorti sabiex tipprovdilha 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 solament ir-rikorrenti talli nkisru d-drittijiet tagħhom.

78. 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.

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

80. Jirriżulta li ir-rikorrenti talbu għall-ħlas ta' kumpens, li l-Qorti tifhem li jfisser pretenzjoni għal danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta.

Data ta' Leżjoni

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

82. Jirriżulta illi l-fond kien mikri lill-familja ta' Robert u Rita konjuġi Portelli sa mis-sena 1985 u dana minn Agnes Magri, illi kienet iz-zija tar-rikorrenti.

83. Jirriżulta illi fit-testment tagħha, Agnes Magri halliet il-fond lir-rikorrenti, Noelle Galea, iżda soġġett għall-użufrutt a benefiċċju ta' Angela Magri, oħt Agnes Magri u z-zija tar-rikorrenti, tul il-ħajja kollha tagħha.

84. Jirriżulta illi Agnes Magri mietet fit-13 ta' Frar 2012 filwaqt illi Angela Magri mietet fit-13 ta' Awissu 2018.

85. Ikkunsidrat dan, il-Qorti hawnhekk tibda biex tosserva illi skont il-ġurisprudenza nostrana reċenti, meta persuna tiret propjeta, hija titqies illi daħlet fiż-żarbun tal-persuna mingħand min wirtet u għalhekk, il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali

għandha tinkludi wkoll il-perjodu ta' żmien meta il-proprjeta` kienet għadha f'idejn il-persuna min għand wirtitha.

86. 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 u 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-attriżi, 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".*

87. Fil-każ odjern, madanakollu, din il-Qorti tirrileva illi għandna sitwazzjoni kemmxejn differenti. Jirriżulta, di fatti, illi filwaqt li r-rikorrenti wirtet il-fond permezz ta' legat wara l-mewt ta' zitha Agnes Magri, fit-13 ta' Frar 2012, attwalment tali fond kien soġġett għall-użufrutt, ossija tgawdija sħiħa, ta' Angela Magri, illi da parte tagħha mietet fit-13 ta' Awissu 2018.

88. Jidher ċar, għalhekk, illi fil-każ odjern, ir-rikorrent ma daħħlitx "fiż-żarbun legali" tat-testatur fil-mewt ta' Agnes Magri, peress illi, filwaqt li ġie deċiż illi hija kienet sid tal-fond wara l-mewt ta' Agnes Magri, id-drittijiet li kellha Agnes Magri ingħaddew lil Angela Magri, li kellha l-użufrutt ta' kollox.

89. Għalhekk, din il-Qorti tikkontendi, l-prinċipji stabbiliti fis-sentenza fuq imsemmija ma jistgħu japplikaw fil-konfront tar-rikorrenti, peress illi d-drittijiet ta' tgawdija tal-fond mingħand Agnes Magri għaddew lil Angela Magri u mhux lir-rikorrenti.

90. Kif qalet il-Qorti fil-kawża **George Debattista vs l-Avukat tal-Istat et**, deċiża fil-25 ta' Frar 2021 (Rikors Nru 147/2019 MC).

Il-Qorti rat pero illi mill-provi jirriżulta illi l-attur kien wiret biss in-nuda proprjeta' filwaqt illi l-użufrutt kien intiret minn ħuh. Għalhekk din is-somma fil-verita qatt ma kienet ser tiġi perċepita mill-attur, iżda minn l-użufruttwarju, li ġie nieqes fl-2019, u ċioe wara ż-żmien relevanti għal din il-kawża.

91. Għalhekk, din il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jitqies mit **13 ta' Awissu 2018** 'il quddiem.

92. Jirriżulta wkoll illi l-Avukat tal-Istat, fl-eċċezzjonijiet tiegħu, saħaq li bid-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69, ma jistax jkun hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali 'l hinn mid-data ta' tali Att. Hawnhekk, il-Qorti tagħmel referenza għal osservazzjoni illi għamlet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Carmelo Spiteri vs l-Avukat tal-Istat et**' deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022 li, dwar dan l-argument imqajjem mill-Avukat tal-Istat, kellha dan xi tgħid:

Bl-Att XXIV tal-2021, li daħal fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 is-sidien bħall-attur ingħataw id-dritt li jiftħu kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jkunx iktar minn 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera. L-attur ippreżenta l-kawża fil-11 ta' Mejju 2021 u ovvjament l-ilment tiegħu ma jinkludix u ma jistax jitqies li jinkludi l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti tirrileva li m'hemmx dubju li l-emendi li daħlu fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 taw l-opportunita` lil kull sid li għandu dar mikrija u protetta taħt il-Kap. 69, li jitlob awment ta' kera ferm iktar minn dak li kien intitolat għalih qabel l-emendi. Madanakollu, talba f'dan is-sens setgħet issir mill-1 ta' Ġunju 2021.

93. Il-Qorti tifhem illi l-emendi li għalihom jagħmel referenza l-Avukat tal-Istat daħlu fis-seħħ b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk ikun opportun illi kwalsiasi kumpens jiġi kkalkolat ta' **Ġunju 2021**, ossija nofs is-sena 2021.

94. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn **Awissu 2018 sa Ġunju 2021**.

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 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 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-intimat 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 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 kriterjii 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."

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. Il-Qorti li fir-rapport tal-Perit Marie Louise Caruana Galea, ġew stabbiliti il-valuri għal varji perjodi ta' snin, u dina l-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidrahom in linea ma' dak fuq stabbilit.:

   k. Il-valur lokatizzju tal-fond għal sentejn bejn Awissu 2018 u Awissu 2020 kien ta' €6,348 fis-sena, li jagħmel total ta' **€12,696**;

   l. Il-valur lokatizzju tal-fond għal sena bejn Awissu 2020 u Ġunju 2021 kien ta' **€10,200**;

99. Jirriżulta, għalhekk, illi l-intier tal-flejjes illi r-rikorrenti setgħu daħħlu skond il-Perit Tekniku fit-tlett snin bejn 2018 u 2021 kien ta' **€22,896**.

100. Jirriżulta illi f'tali periodu, ir-rikorrenti ma pperċepiet ebda kera, peress illi jirriżulta li l-aħħar kera li tħallset kienet fl-14 ta' Mejju 2018 għal sena bil-quddiem, li tħallset lil Angela Magri u mhux lir-rikorrenti – għalhekk, il-Qorti ma għandha tnaqqas ebda kera riċevuta.

101. Magħduda l-valutazzjonijiet tal-Perit Tekniku il-kumpens huwa dan li ġej.

a. Il-kumpens fl-interita` tiegħu jammonta għal €**22,896** (vide para 85).

b. Minn tali ammont għandu jsir tnaqqis ta' tletin fil-mija (30% li jammonta għal €***6,869***) li jħalli bilanċ ta' €**16,027**.

c. Minn tali ammont għandu jsir tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20% li jammonta għal €***3,204***) li jħalli bilanċ ta' **€12,823**.

d. Għalhekk, il- kumpens huwa ta' **tnax-il elf, tmien mija u tlieta u għoxrin Euro (€12,823)**.

102. Jirriżulta għalhekk li applikata r-regola fuq imsemmija, il-kumpens għandu jkun ta' total ta' **tnax-il elf, tmien mija u tlieta u għoxrin Euro (€12,823)**f'danni pekunarji, li huwa għall-perjodu bejn is-snin 2018 sa 2021.

103. 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 il-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

Danni Non-pekunarji

104. Din il-Qorti tosserva illi l-fond, meritu tal-każ odjern għadu fil-pussess ta' Robert u Rita konjuġi Portelli.

105. Din il-Qorti għalhekk 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 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.

106. Fil-każ odjern, jidher ċar illi wara li rrikorrenti kellha l-kontroll shih tal-fond f'Awissu 2018, hija ftit li xejn setghet taghmel bih il-post. Għalhekk, certament timmerita illi tinghata wkoll danni non-pekunjarji minn dakinhar sa meta kellha d-dritt illi tirrimedja s-sitwazzjoni.

107. Il-Qorti, di fatti, tqis illi, bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ingħataw l-għodda sabiex, f'kaz li l-intimati ma titqies persuna idonea biex tibbenefika mill-protezzjoni tal-Istat u tal-Liġi, tieħu lura l-fond. Għalhekk, kwalsiasi vjolazjoni setgħet tiġi rimedjata minn dakinhar.

108. Il-Qorti, għalhekk, tqis illi kwalsiasi danni non-pekunjarji għandhom jingħataw għall-perjodu kollu ta' bejn Awissu 2018 u Ġunju 2021, li għal fini ta' prattiċita' qiegħda tiġi kkunsidrata bħala tlett (3) snin.

109. Għalhekk, in vista tal-fatt li l-kumpens annwali ġie stabbilit għal €500, il-kumpens non pekunjarju għall-ksur soffert mir-rikorrenti u l-aventi kawża tagħhom għandu jkun ta' **elf u ħames mitt Euro (€1,500)**.

110. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens huwa ekwivalenti għal **tnax-il elf, tmien mija u tlieta u għoxrin Euro (€12,823)** bħala danni pekunarji u **elf u ħames mitt Euro (€1,500)** bħala danni non-pekunarji, li għalhekk jagħmlu total ta' **erbgħatax-il elf, tlett mija u tlieta u għoxrin Euro (€14,323)**.

Rimedju Ulterjuri

111. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti talbet, fost affarjiet oħra, illi l-intimati jiġu żgumbrati mill-fond. Kif ġia osservat aktar l-fuq f'para 41, ma huwiex fil-mansjonijet ta' dina l-Qorti illi tidħol fi kwistjoni bejn persuni privati – dana huwa l-mansjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera, fejn dina l-kwistjoni kellha u għandha tiġi riferuta.

112. Il-Qorti tosserva wkoll illi l-intimati jikkontendu li r-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji kollha illi kellhom. Huwa fatt maghruf illi, fil-każjijiet odjerni, din il-Qorti trid tqis biss jekk hemmx ksur ta' dritt fundamentali, liema dritt jista' jiġi kkunsidrat u deċiż biss minn dina l-Qorti, u ebda Qorti oħra. Għalhekk, tali difiża ma timmeritax li titqies favorevolment.

113. Fl-aħħar nett, madanakollu, il-Qorti tqis illi għandha tipprovdi għal rimedju ulterjuri, u dana kif ġej.

114. Din il-Qorti ser tipprovdi, li fl-eventwalita` li l-intimati Robert u Rita Portelli jmutu, sakemm "*wild naturali jew legali*" tagħhom, kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala "*membri tal-familja tal-kerrej*" fil-Kap 69 ikun qed jgħix magħhom, tali persuni m'għandhomx ikollhom id-dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond bħala kerrejja kif stipulat fil-Kodiċi Ċivili.

115. In vista tal-fatt illi dina l-Qorti qiegħda tiddikjara li tali protezzjoni għandha titqies bħala leżiva għar-rikorrenti, huwa naturali li dina l-Qorti tkun trid taghti rimedju lir-rikorrenti sabiex jiġi assikurat li tali leżjoni ma tibqax isseħħ.

116. Għalhekk, din il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-l-intimati Robert u Rita Portelli, ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili, u dan ikun 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, u tal-Avukat tal-Istat kif ukoll ta' l-intimati;

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

Tilqa' l-eċċezzjonijiet ta' l-intimat Robert u Rita konjuġi Portelli dwar responsabbilta' u żgumbrament, filwaqt illi:

Tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu.

Tilqa’ l-eċċezzjonijiet ta’ l-Avukat tal-Istat fejn jikkonċernaw leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta’ l-Avukat tal-Istat fejn jirrigwardaw il-leżjoni ta’ l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, kif fuq aħjar deskritt.

Tilqa’ t-talbiet attriċi kif mitluba, soggett għal dak fuq dikjarat, u għalhekk:

Tiddikjara illi d-dritt ta’ rilokazzjoni kif sanċit fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta` Malta jivvjola d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea;

Tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrent 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’ **tnax-il elf, tmien mija u tlieta u għoxrin Euro (€12,823)** bħala danni pekunarji u **elf u ħames mitt Euro (€1,500)** bħala danni non-pekunarji, li għalhekk jagħmlu total ta’ **erbghatax-il elf, tlett mija u tlieta u għoxrin Euro (€14,323)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta’ **erbgħatax-il elf, tlett mija u tlieta u għoxrin Euro (€14,323)** kif hekk likwidata.

Bl-ispejjeż kollha, inkluż tar-rikorrenti, ikunu a kariku tal-Avukat tal-Istat, filwaqt illi l-ispejjeż tal-intimati Portelli, li għandhom jibqgħu a kariku tagħhom.

Imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur