FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 26 ta' Settembru 2023

Rikors Kost. Nru. 395/2022 GM

Luciano sive Lucio Demicoli (K.I. 227550M)
Michelina Debono (K.I. 234547M)
Lourdes armla minn Lawrence Mangion (K.I. 574045M)
Dottor Rita mart Malcolm Micallef (K.I.642959M)
Doris Demicoli (K.I. 309536M)
Carmel Debono (K.I. 1763M)
Vincenza armla minn Joseph Mangion (K.I. 246038M)
Andrew Mangion (K.I. 333758M)
Margaret Said (K.I. 536759M)
Lawrence Mangion (K.I. 169962M)
Luke Mangion (K.I. 547463M)
Pauline mart Anthony Camilleri (K.I. 286869M)
Ronald Mangion (K.I. 183281M)
Jason Azzopardi (K.I. 79391M)
Tiziana Azzopardi (K.I. 58693M)
Andrain mart Michael Heeran (Passaport Brittaniku nru.553828367)

Annette Marie Saad (Passaport Brittaniku nru.528822708)
Angela Maria Patterson (Passaport Brittaniku nru.539009161)
Andrew Joseph Vella (Passaport Brittaniku nru.466340943)
Carmela armla minn Andrew Mifsud (K.I. 63731M)
Rita Broome (Income Tax No. 888348802)
Gerald Vella (Income Tax No. 888349404)
Patricia Vella (Income Tax No. 888348901)
Andreana Vella (Income Tax No. 888349405)
Emanuel Vella (Income Tax No. 88349008)
Luciano Vella (Income Tax No. 888349206)
Anthony Fenech (K.I. 174447M)
Carmelo Fenech (K.I. 611238M)
Mary mart Alfred Sammut (K.I. 568944M)
Maria Dolores mart Joseph Falzon (K.I. 758952M)
Jane legalment separata minn Emanuel Aquilina (K.I. 222357M)
Joseph Fenech (K.I. 628961M)

vs

Avukat tal-Istat
Anthony Caruana (K.I. 506555M)
Joseph Caruana (K.I. 264559M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali ta’ Luciano sive Lucio Demicoli et li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :

1. Ir-rikorrenti huma komproprjetarji ta’ 15/16 parti indiviża tal-fond **31/32, Triq il-Parroċċa, Luqa,** li huma akkwistaw per via di successione mill-eredità tal-mejta nanniet u bużnanniet tagħhom Ignazio sive Lucio Vella u Maria mart Ignazio sive Lucio Vella, li mietu rispettivament fit-2 ta’ Diċembru 1948 u fis-7 ta’ Marzu 1949,

skont żewġ ċertifikati tal-mewt hawn annessi u mmarkati bħala "**Dokument A**" u "**Dokument B**".

2. Il-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-"**Dokument C**" hawn anness.

3. Il-konjuġi Ignazio u Maria Vella kellhom żewġ testmenti tal-20 ta' Novembru 1947 u 15 ta' Jannar 1948 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Attard fejn ħallew dawn il-proprjetajiet lill-erba' uliedhom Francesca Demicoli, Paul Vella, Maria Carmela Briffa u Felicia Fenech, u ddiżereditaw lil binhom Salvatore Vella.

4. Il-fondi in kwistjoni ġew debitament denunzjati lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont denunzji nru. 545/1949 u 546/1949, u peress li għaddew aktar minn għaxar snin mill-mewt tagħhom, mhux meħtieġ il-produzzjoni tal-kopja tad-denunzja relattiva.

5. Maria Carmela Briffa mietet intestata fit-2 ta' Frar 1977 u l-wirt tagħha ddevolva fuq ħutha u ulied ħutha mejta ossia sediċeżima parti indiviża lil ulied il-mejjet Paul Vella li miet fis-16 ta' Jannar 1969 ossia lir-rikorrenti uliedu Vincenza Mangion et; sediċeżima parti oħra lil Francesca Demicoli li mietet fit-8 ta' April 1985 u li l-wirt tagħha ddevolva fuq ir-rikorrenti Luciano Demicoli et, u Felicia Fenech li mietet fit-28 ta' Settembru 1999, u li l-wirt tagħha iddevolva fuq ir-rikorrenti uliedha Anthony Fenech et.

6. Ħuha Salvatore Vella miet fis-16 ta' Diċembru 1942 u sediċeżima parti oħra intirtet mill-intimati Caruana, zijiethom, ħuthom u kuġiniethom, u għalhekk, huma ma ridux ikunu komparteċipi f'din il-kawża għal sehemhom kif fuq spjegat.

7. Paul Vella miet fis-16 ta' Jannar 1969 u l-wirt tiegħu ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont denunzja nru. 1086/1969 in forza ta' testment riċevut min-Nutar Maurice Gambin, hawn anness u mmarkat bħala "**Dokument D**" fejn innomina bħala eredi tiegħu lil uliedu l-mejta Tessie Debono, l-mejjet Joseph, Carmela Mifsud, il-mejjet Emanuel, Lucio, Censina Mangion u l-mejta Mary mart Paul Vella.

8. Theresa Debono mietet fit-2 ta' Frar 2018 u l-wirt tagħha ddevolva permezz ta' testment unica charta tal-20 ta' Ottubru 2006 fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli u l-wirt tagħha ġie debitament denunzjat b'dikjarazzjoni causa mortis tal-1 ta' Settembru 2018 fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli, hawn anness u mmarkat bħala "**Dokument E**".

9. Bint Theresa Debono, Tiziana Azzopardi, mietet fid-19 ta' Lulju 2018 u l-wirt tagħha ddevolva b'testment tat-12 ta' Marzu 2010 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Martinelli "**Dokument F**", liema wirt ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'kuntratt tat-18 ta' Jannar 2019 fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli, hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument G".**

10. Mary Vella mietet fis-6 ta' Frar 2010 u l-wirt tagħha ddevolva b'testment skont il-liġijiet tal-Istati Uniti fejn innominat bħala eredi tagħha lil uliedha wħud mir-rikorrenti odjerni b'testment tat-28 ta' Frar 1991 li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument H".**

11. Emanuel Vella fis-7 ta' Lulju 2017 u l-wirt tiegħu ddevolva b'testment skont il-Liġijiet tal-Istati Uniti datat 22 ta' Diċembru 1979, **"Dokument I"** hawn anness.

12. Joseph Anthony Vella miet fis-16 ta' Marzu 1985 u l-wirt tiegħu ddevolva ab intestato kif jirriżulta mill-Grant of Probate maħruġ mill-High Court of Justice ta' Newcastle Upon Thyne, u l-wirt tiegħu ddevolva fuq uliedu Angela Maria Patterson, Andrain Heeran, Andrew Vella, Anette Marie Saad skont **"Dokument K"** hawn anness.

13. Francesca Demicoli mietet fit-8 ta' April 1985 u l-wirt tagħha ddevolva b'testment fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin u d-denunzja tagħha ġiet debitament ippreżentata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont denunzja nru. 2336/1985 fejn innominat eredi tagħha lill-mejjet Joseph, Lourdes Mangion, Mikelina Debono u lil Luciano Demicoli.

14. Joseph Demicoli miet fis-27 ta' Diċembru 2018 bla testment u l-wirt tiegħu ddevolva ab intestato fuq martu Doris Demicoli u bintu Dottor Rita Micallef u dan kif jirriżulta miċ-ċertifikat tal-mewt, ċertifikati ta' testmenti u arblu ġeneoloġiku hawn annessi u mmarkati bħala **"Dokument L sa O"**.

15. Felicia Fenech mietet fit-28 ta' Settembru 1999 ab intestato u l-wirt tagħha ddevolva fuq uliedha Carmelo, Mary Sammut, Anthony Fenech, Mary Dolores Falzon, Jane Aquilina u Joseph Fenech.

16. Ir-rikorrenti Luciano Demicoli et għandhom 5 minn 16-il parti nidiviża minn dan il-fond, waqt li r-rikorrenti Vincenza Mangion et għandhom 5 minn 16-il parti indiviża oħra tal-fond in kwistjoni, u r-rikorrrenti Anthony Fenech et għandhom 5 minn kull 16-il parti indiviża, waqt illi l-eredi ta' Salvatore Vella, għandhom sediċeżima parti indiviża, liema eredi mhux qed jiġu ċitati in kawża stante li ma riedux jieħdu sehem f'kawża kontra nieshom.

17. L-imsemmi fond ilu mikri lil missier u omm l-intimati Caruana ossia Pawlu u Antonia Caruana għal dawn l-aħħar 70 sena` bil-kera miżera ta' **Lm16.00ċ** fis-sena, wara li kien ġie hekk lokat mill-antekawża tar-rikorrenti, u llum bil-kera ta' **€209.64ċ** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tliet snin skont l-ogħli tal-ħajja li minnhom iridu jitnaqqsu 1/16 parti diviża li jridu jiġu mgħoddija lill-intimati u z-zijiet u l-kuġini u aħwa tagħhom.

18. Kif fuq ingħad, il-kera li l-intimati qed iħallsu a tenur tal-liġi jammonta għal **€209.64ċ** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

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

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

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

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

23. Ir-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax iżżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista' jitlob li jirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

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

26. Ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta' tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li

jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108**).

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

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

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

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

31. Illi fil-kawża **Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Ġenerali et deċiża finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21**

ta' Novembru 2019 u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni, iżda fejn il-ksur lamentat sab l-oriġini tiegħu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk xorta waħda japplika l-istess insenjament għall-każ odjern, il-Qorti saħansitra laqgħat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti

32. In vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjeta' kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat, tordna l-iżgumbrament tal-intimati Caruana mill-fond de quo.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

I. **Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Caruana għall-fond 31/32, Triq il-Parroċċa, Luqa, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi.

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

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

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

Rat ir-Risposta tal-Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepixxa illi :

1. Preliminarjament, dawk fost ir-rikorrenti li huma assenti minn dawn il-Gżejjer għandhom ikunu rappreżentati minn mandatarji permezz tad-debiti strumenti ta' prokura;

2. Ir-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu prova li l-fond 31/32, Triq il-Parroċċa, Ħal Luqa huwa tassew mikri lill-intimati Caruana u li tali kirja hija waħda regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Ir-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu prova tat-titolu ta' kull wieħed u waħda minnhom fuq dik il-kirja;

4. L-ewwel talba għal sejbien ta' ksur tal-artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, hija infondata fil-fatt u fid-dritt għaliex il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex jipprovdi għal akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn; u (iii) huwa proporzjonali għaliex iżomm bilanċ bejn l-interessi tas-sidien, tal-inkwilini u l-interess ġenerali;

5. Proprju dwar il-proporzjonalita' tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponent jeċċepixxi li l-Ordinanza nnifisha kienet tinkludi diversi dispożizzjonijiet li joħolqu din il-proporzjonalita':

- l-artikoli 4, 8 u 9 jipprovdu għaċ-ċirkostanzi fejn is-sidien jistgħu jitlobu li jieħdu l-pussess lura tal-fond mikri;
- 1-artikoli 4A, 5, 6, 7 jipprovdu għaċ-ċirkostanzi fejn is-sidien jistgħu jgħollu 1-kera;
- apparti dan jingħad ukoll li bis-saħħa tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, mill-l ta' Jannar 2013 il-valur tal-kera kienet bdiet togħla kull tliet snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta);

u għalhekk l-ewwel talba, kif ukoll il-bqija' tat-talbiet li jirrigwardaw kumpens, għandhom jiġu miċħuda;

6. Kemm-il darba r-rikorrenti kellhom dawn ir-rimedji ordinarji disponibbli għalihom biex iżidu l-kirja jew biex jiżgumbraw lill-intimat Galea u huma traskuraw milli jikkawtelaw dawn id-drittijiet tagħhom, dan mhu b'konsegwenza ta' ħadd aktar ħlief tagħhom stess. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom meta kienu huma stess li naqsu milli jħaddmu r-rimedji ordinarji li kienu disponibbli għalihom;

7. Bla preġudizzju għal dak li ġie diġa' eċċepit, ir-rikonenti jistgħu jippretendu li seħħitilhom leżjoni tad-dritt tagħhom taħt 1-artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea <u>biss sat-l ta' Meiiu 1987</u> u dan skont ma jiddisponi l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

8. Bla preġudizzju għal dak li ġie diġa' eċċepit, ir-rikorrenti jistgħu jippretendu li seħħitilhom leżjoni tad-dritt tagħhom taħt l-artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea biss sal-28 ta' Mejju 2021 meta daħlu fis-seħħ l-emendi tal-Att XXIV tal-2021;

Rat ir-Risposta ta' Anthony Caruana u Joseph Caruana li permezz tagħha eċċepew illi :

Il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li bl-operazzjonijiet tal-'Ordinanza Li Tirregola Tiġdid tal-Kiri ta Bini' ossija l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll l-Att X tal-2009 jagħtu drittijiet lill-esponenti fuq il-fond bin-numru 31/32 Triq il-Parroċċa, Luqa b'liema drittijiet, dejjem skont ir-rikorrenti, qed jiġu miksura d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea id-Drittijiet tal-Bniedem.

1. In linea preliminari huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u mhux ċittadin privat, l-esponenti ma għandhomx 'locus standi judicii' stante li ma jistgħux jiġu meqjusa bħala leġittimarja kontradittturi, u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti;

2. Ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti qed biss jipprevalixxu ruħhom minn dispożizzjonijiet leġislattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat ta' Malta qua ċittadini privati u b'hekk ma jistgħux jkunu misjuba li kisru xi drittijiet ta' terzi u di piu' jekk ir-rikorrenti sofrew xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom din ma tista' qatt tkun akkollata fil-konfront tal-esponenti u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.

3. Ukoll in linea preliminari u bla ħsara għas-sueċċepit, bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-l ta' Ġunju 2021 (ferm qabel il-preżentata tal-kawża de quo, cioe' 20 ta' Jannar 2022) u l-emendi li saru fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod speċjali l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 4A, il-liġi ġià qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jistgħu jkunu ġarrbu r-rikorrenti. Illi tajjeb ikun attenat li kontemporanjament mar-rikors de quo r-rikorrenti ntavolaw rikors sabiex jivvantaw ruħhom minn rimedji ordinarji provdut taħt l-istess Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema rimedji huma maħsuba għal sitwazzjonijiet bħal dawk ta' żieda fil-kera quddiem il-Bord kompetenti (rikors numru 1037/2021 NB).

   Għalhekk permezz ta' dawn id-dispożizzjonijiet ġodda, jimmeritaw li jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Liġijiet ta' Malta.

   Subordinarjament u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti qed bil-qawwa kollha jirrespinġu l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala nfodati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti:

4. L-esponenti għandhom titolu validu ta' kera u dan kif ser ikun pruvat fil-mori tal-kawża.

5. Mingħajr preġudizzju għall-paragrafi preċedenti, xorta waħda ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem stante li l-fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixxix teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà iżda tikkostitwixxi biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea.

6. Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponenti jirrilevaw illi skont il-proviso tal-istess l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

7. Ma huwiex minnu li r-rikorrenti qed jiġu mċaħħda tal-proprjetà tagħhom u dan stante li huma dejjem jistgħu jirċievu l-kera tal-fond.

8. F'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhom jbatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, għaliex ma jistgħux ikunu ikkastigati talli sempliċiment kienu jsegwu u jottemporaw ruħhom mal-kirja kuntrattwali stabbilita.

9. Dwar il-lanjanza tar-rikorrenti relatat mal-kwantum allaċjat mal-fond *de quo agitur* tajjeb jingħad li l-Artikolu 1531ċ tal-Kodiċi Ċivili l-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta kien jipprospetta mekkaniżmu idoneju u xieraq ta' kumpens ferm qabel introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

10. Di piu', kif diġà aċċennaw aktar 'il fuq, bl-introduzzjoni tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-l ta' Ġunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod speċjali l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A ġie introdott mekkaniżmu ulterjuri u dan sabiex iżżomm bilanċ tajjeb bejn l-partijiet soġġetti għal kuntratt ta' kirja, bħal dik in deżamina. Tajjeb ikun attenat ukoll li l-Att XXIV tal-2021 jagħti wkoll diskrezzjoni wiesgha l-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jieħu dawk id-deċiżjonijiet opportuni kemm-il darba l-esponenti ma jkollhomx dritt għall-protezzjoni tal-liġi. Għalhekk dawn id-depożizzjonijiet huma ġià biżżejjed u m'hemmx lok għal din l-Onorabbli Qorti sabiex tagħti ebda rimedji oħra.

11. Kieku huwa minnu li l-kirja tal-fond *de quo agitur* tasal biex tinibixxi r-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjetà kif qed jivvantaw l-istess rikorrenti, wieħed jista' jasal għall-konklużjoni li kull kirja għal żimien indefinit tkun tista' tiġi tterminata mis-sid unilateralment u b'hekk eluf ta' nies isibu ruħhom mingħajr ebda saqaf fuq rashom u dan minkejja li ma jkunu kisru ebda dispożizzjoni tal-liġi viġenti.

12. Peress li l-prinċipju ben stabbilit mill-Qrati nostrana, kif ukoll mid-Dritt Ċivili, cioe' dak tal-*pacta sunt servanda*, r-rikorrenti kienet ben konsapevoli minn din il-kirja u b'hekk ir-rikorrenti għandhom l-obbligu li jirrispettaw il-kirja kif hija fil-preżent.

13. Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidrilha li kien hemm xi leżjoni ta' xi dritt fundamentali tar-rikorrenti, l-esponenti ma għandhomx jkunu l-vittma deċiżjoni tal-Istat, u b'hekk id-dikjarazzjoni tal-ksur u/jew l-ħlas ta' danni da parte tal-istat għandu jkun suffiċjenti, u l-esponenti b'hekk jimmeritaw li jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk ma jkunx hemm lok għal rimedji oħra kif kontemplati mir-rikorrenti.

Rat li b'verbal tagħha tat-30 ta' Jannar 2023 ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jagħmel stima tal-valur kummerċjali kif ukoll dak lokatizzju tal-fond fis-suq kull ħames snin għall-perjodu bejn is-sena 1987 sas-sena 2021.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ppreżentat fis-7 ta' Marzu 2023.[2]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.
Rat l-atti kollha tal-każ.

Fatti

Ir-rikorrenti akkwistaw il-fond bin-numru 31/32, Triq il-Parroċċa, Luqa permezz ta' wirt. Huma kompropjetarji ta' 15/16 parti indiviża tal-fond.

Il-fond in kwistjoni ilu mikri lill-familja tal-intimat Caruana għal dawn l-aħħar sebgħin sena bil-kera annwu ta' Lm16. Illum il-kera mħallsa hija ta' €209.64 fis-sena.

Il-fond in kwistjoni mhux dekontrollat.[3]

[1] Fol. 113.
[2] Fol. 118.
[3] Dok. C a fol.14.

L-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat: prokura minn dawk assenti mill-gżejjer Maltin.

Din l-eċċezzjoni ġiet sorvolata meta r-rikorrenti ppreżentaw il-prokuri in kwistjoni permezz ta' nota fil-25 ta' Ottubru 2022.[4]

Titlu

Jirriżulta li r-rikorrenti tassew għandhom dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża. Jgħodd ukoll il-perjodu rilevanti li matulu l-ante-kawża tagħhom kienu proprjetarji tal-fond *de quo* u dan skont is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali **Nutar Dottor Pierre Cassar v Avukat tal-Istat** tal-4 ta' Mejju 2022. Dan sa mhux qabel it-30 ta' April 1987 meta daħal fis-seħħ il-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta u dan sas-27 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV.2021. Kif sejjer jiġi spjegat iktar 'l isfel, dan l-Att ġab bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

L-ewwel, it-tieni, ir-raba', it-tmien eċċezzjoni tal-intimat Caruana: mhux leġittimu kuntradittur hija biss inkwilini b'kirja valida; u m'għandhomx ibatu danni u spejjeż:

Huwa kkonsolidat fil-ġurisprudenza li l-inkwilin huwa leġittimarju passiv validu fi proċeduri bħal dawn iżda ma jbatix spejjeż.

Rimedju Ordinarju

[4] Fol. 69.

L-intimat Avukat tal-Istat permezz tal-ħames u s-sitt eċċezzjoni tiegħu u l-intimat Caruana permezz tat-tielet, tad-disa' u l-għaxar eċċezzjoni tiegħu, jissottomettu li r-rikorrenti kellhom rimedju disponibbli u dan taħt il-liġi ordinarja (Art. 1531Ċ tal-Kap 16 u Art. xv 4A tal-Kap 69) li jiffakoltizzaw li l-kera ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni. Fil-fatt ir-rikorrenti għamel użu minn dan ir-rimedju. Tabilħaqq wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIV.2021 hemm rimedju alternattiv li joħloq bilanċ bejn l-inkwilin u sid-il kera, u fil-każijiet hemm imsemmija jista' jwassal saħansitra għat-tmiem tal-kirja iżda dan ma jistax jingħad għas-sitwazzjoni legali anteċedenti.

Ir-rata ta' kera ta' bħalissa hija ġeneralment meqjusa bir-rata ta' 3.5% tal-valur kummerċjali tal-proprjeta`. L-Att XXIV.2021 jagħti d-dritt sa massimu ta' 2%. Tenut kont tal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-kera li s-sid huwa intitolat għalih huwa inqas minn dik kummerċjali minħabba l-kunsiderazzjoni soċjali tal-ħarsien tal-akkomodazzjoni residenzjali, din ir-rata hija waħda ġusta u għalhekk mid-data tal-promulgazzjoni ta' dan l-Att id-disposizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera *de quo agitur* m'għadhomx jiksru d-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-proprjeta`.

Din l-eċċezzjoni għalhekk hija valida biss sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.

Pacta sunt servanda

L-intimat Caruana jeċepixxi permezz tat-tnax-il eċċezzjoni tiegħu illi l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti ikkuntrattaw kirja u għalhekk għandha tiġi rispettata. Imma r-rikorrenti mhux qed jipprovaw iwaqqgħu jew ma jonorawx il-ftehim lokatizzju li kien hemm; anzi qed jilmentaw mill-interferenza statali li b'liġi sfurzat ir-rilokazzjoni kontinwa tagħhom b'kundizzjoni tal-kirja mposta

fuqhom. Madankollu, dan il-fatt waħdu ma jġibx awtomatikament miegħu r-rinunzja tad-drittijiet tagħhom fuq il-proprjeta' tagħhom. Meta daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-liġi, is-sidien ta' proprjetajiet fl-istess qagħda tar-rikorrenti u l-awturi tagħha sabu ruħhom b'idejhom marbutin u l-unika "għażla" (jekk tista' ssejħilha hekk) li kellhom kienet li jissottomettu ruħhom għal-liġi. Madankollu, minħabba l-emendi fil-liġi, l-awturi tar-rikorrenti, u r-rikorrenti ma kellhom ebda rimedju taħt il-liġi ordinarja li seta' jaġevolahom fid-drittijiet tagħhom ta' sidien ħlief bil-ftuħ ta' kawża quddiem Qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali proprju sabiex tiġi attakata dik l-istess liġi, kif proprju qed isir illum.

Il-Qorti trid tindaga jekk il-liġi naqsitx li toħloq mekkaniżmu legali li jħares fit-tul biex jekwilibra d-drittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien. Għalhekk, għalkemm fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibru seta' eżista, pero` trid teżamina l-effett tat-tibdiliet fis-suq li jġibu magħhom iż-żminijiet; u jekk matul iż-żmien kull ekwilibriju inizjali li seta' kien hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxax għal kollox.

L-eċċezzjoni ta' ndħil permessibbli bħala miżura soċjali:

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-liġi in kwistjoni hi valida għaliex hi ta' natura soċjali fl-interess tal-ġid komuni. Filwaqt li dan huwa minnu, il-liġi tibqa' soġġetta għall-prinċipju tal-proporzjonalita`. Il-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu stabbiliet tlett indaġnijiet li jridu jsiru biex jiġi stabbilit jekk l-indħil tal-Istat huwiex permessibbli a tenur tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

(1) il-miżura tkun saret taħt qafas legali.
(2) l-iskop tagħha kien leġittimu.

(3) iżżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

M'hemmx dubju li l-liġi *de quo* tissodisfa l-ewwel żewġ elementi. Mhux l-istess iżda jista' jingħad dwar it-tielet element.

Bilanċ bejn tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku

L-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jaqra hekk:

> **"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha 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."**

Għalhekk il-Protokoll jawtorizza ndħil fit-tgawdija tal-proprjeta` fl-interess pubbliku. Iżda safejn jista' jasal dan l-indħil? Fejn jitqiegħed is-sinjal l-aħmar? Il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tal-Jeddijiet tal-Bniedem daħħlet il-kunċett ta' bilanċ bejn it-tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku. Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv,[5] billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita` tal-indħil tal-Istat fil-liberta` tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji la tkun arbitrarja u l-anqas imprevedibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.[6]

---

[5] James & Others, Amato Gauci v. Malta.

[6] Immobiliare Saffi v Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151; Attard & Zammit Cassar v Malta, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem 30.07.2015.

Kif inhu paċifikament stabbilit, il-proporzjon m'għandux ikun mal-valur tal-kirjiet fis-suq ħieles, imma mal-valur tagħhom tenut kont tal-interess soċjali. Ġaladarba l-obbligu tal-Istat huwa li jżomm bilanċ bejn l-interess privat ta' massimazzjoni tal-isfruttament tal-proprjeta` privata u l-ħtieġa tal-Istat li jipprovdi l-akkomodazzjoni soċjali, loġikament il-kumpens li tipprovdi Qorti f'Sede Kostituzzjonali m'għandux ikun allaċċjat mas-suq ħieles, imma jrid ikun ittemperat skont dan il-bilanċ.

Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħhom.

Likwidazzjoni tal-kumpens

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €380,000. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1987 sa 2021 tela' minn €1,340 għal €11,400.

Fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropeja, **Cauchi vs Malta** tal-25 ta' Marzu 2021 intqal li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjeta` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat sentenza tal-Ewwel Qorti[7] fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil:

[7] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 Prim'Awla – JZM.

> Din il-Qorti kemm-il darba għamlitha ċara li l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza John Pace v. Avukat tal-Istat et tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju.[8]

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropeja, l-Istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji. Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrent kumpens pekunjarju li jammonta għal sebgħin elf ewro (€70,000) li għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti skont l-ishma rispettivi tagħhom. Dan l-ammont inħadem konformement mal-prinċipji suesposti kif ġej:

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZZJU	KERA MĦALLSA
1987	1991	(€1,340 x 5) **€6,700**	(€37.27 x 5) = **€186.35**
1992	1996	(€1,836 x 5) **€9,180**	(€37.27 x 5) = **€186.35**
1997	2001	(€2,515 x 5) **€12,575**	(€37.27 x 5) = **€186.35**
2002	2006	(€3,446 x 5) **€17,230**	(€37.27 x 5) = **€186.35**
			2007-2009
2007	2011	(€4,721 x 5) **€23,605**	(€37.27 x 3) = **€111.81**
			2010-2011
			(€185 x 2) = **€370**
2012	2016	(€6,468 x 5) **€32,340**	2012 = **€185**
			2013 -2016
			(€197.58 x 4) = **€790.32**
			2017-2018
2017	2020	(€8,861 x 4) **€35,444**	(€203.13 x 2) = **€406.26**
			2019-2020
			(€209.64 x 2) = **€419.28**
2021		**€11,400**	**€209.64**

[8] Sammut Carmel v. Dimech Maria Stella – 26.05.2021 – Qorti Kostituzzjonali.

TOTAL	**€148,474**	**€3,237.71**

€148,474 - €3,237.71 = €145,236.29

€145,236.29- 35% = €94,403.59

€94,403.59- 20% = €75,522.87/16 = €4,720.18x15= €70,802.69 – **€70,000**

Id-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' €500 li għandha tinqasam bejn ir-rikorrenti skont l-ishma rispettivi tagħhom.

Decide:

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza.

(2) Tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti, il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Caruana għal-fond bin-numru 31/32, Triq il-Parroċċa, Luqa u dan bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap.319 tal-Liġijiet ta' Malta) u dan għall-perjodu bejn 1987 – 2021.

(3) Tilqa' it-tieni talba u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens tad-danni mġarrba mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta meta ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-propjeta' in kwistjoni ukoll ai termini tal-Liġi, għall-perjodu bejn 1987 – 2021.

(4) Tilqa' it-tielet u r-raba' talba billi tillikwida kumpens fis-somma ta' sebgħin elf ewro (€70,000) bħala danni pekunarji u €500 bħala danni mhux pekunarji li għandhom jinqasmu bejn ir-rikorrenti skont l-ishma rispettivi tagħhom u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA