QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru 2023

Rikors Numru 582/2021 FDP

Fl-ismijiet

Agnes Camilleri (ID 0293946M), Louise Anne Debono (ID 0471864M), Joseph Sammut (ID 0265466M), Pauline Ghio (ID 0144869M) u Albert Mark Sammut (ID 0546874M)

vs

Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 9 ta' Settembru 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

    1. *ILLI dan ir-rikors jikkonċerna kirjiet protetti li jirregolaw żewġ fondi residenzjali, imsemmija rispettivament 'Merħba' u 'Dar is-Sliem', sovvrapposti għal xulxin fi Sqaq Nru 3, Triq il-Kbira, Qormi, liema żewġ fondi ġew mibnija fuq art akkwistata fiż-żwieġ ta' bejn ir-rikorrenti Agnes Camilleri u l-mejjet Francis Sammut (ID 721340M); tali akkwist sar permezz tal-kuntratt anness bħala Dok.A, kif soġġett għal ċens u subċens perpetwu, liema ċens ġie sussegwentement mifdi miċ-ċenswalist oriġinali (Dok.B), filwaqt illi s-subċens gravanti dik il-parti miċ-ċens fejn jinsabu mibnija l-fondi in diżamina ġie mifdi minn Francis Sammut (Dok.C) biex illum il-fond msemmija huma liberi u franki għajr għall-lokazzjonijiet mertu ta' dan ir-rikors;*

    2. *ILLI r-rikorrenti Agnes Camilleri kienet miżżewwġa lil Francis Sammut (Dok.D) u sseparaw fl-20 ta' April 1999 (Dok.E); Francis Sammut miet nhar id-19 ta' Novembru 2014 (Dok.F) u mir-riċerki testamentarji tiegħu irriżulta*

li miet intestat (Dok.G u H) u li għaldaqstant il-werrieta tiegħu huma uliedu r-rikorrenti Louise Anne Debono, Joseph, Pauline Ghio u Albert Mark, aħwa Sammut (Dok.I-L) li jiddikjaraw li safejn jafu huma d-decujus ma kellux ulied oħra; l-istess aħwa Sammut iddikjaraw is-suċċessjoni taż-żewġ proprjetajiet wara mewt missierhom (Dok.M);

3. *ILLI r-rikorrenti aħwa Sammut jikru l-fond bl-isem 'Dar is-Sliem', Sqaq Nru 3, Triq il-Kbira, Qormi lil Mary Camilleri (ID 0208249M) versu tliet mija u ħamsin euro (€350) fis-sena u l-fond 'Merħba' lil George Casha (ID 0312244M) u lil martu Josephine Mary Casha (ID 0680644M) versu mija u erbgħa u sebgħin euro u sebgħin ċenteżmu (€174.70) kull sitt xhur (Dok.N); l-inkwilini jgawdu minn kirja protetta billi bdew jikru iktar minn erbgħin sena ilu mingħand Francis Sammut;*

4. *ILLI Francis Sammut u r-rikorrenti martu, u sussegwentement ir-rikorrenti aħwa Sammut, ilhom żmien twil ibatu preġudizzju billi ma setgħux ai termini tal-liġi tal-kera viġenti jitolbu żieda fil-kera kif kien ikollhom kull dritt li jagħmlu f'suq ħieles; huma intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini ta' l-Art.4A tal-Kap.69 sabiex isir it-test tal-mezzi u sabiex il-kera tiġi miżjuda għal 2% tal-valur tal-fond, jew alternattivament jiġu żgumbrati l-inkwilini, liema proċeduri għadhom pendenti (Rik. Nri 283/21CG u 284/21SG);*

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment lil din l-Onorabbli Qorti:

i. *Tiddikjara li l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera viġenti matul iż-żmien li ilhom mikrija l-fondi 'Merħba' u 'Dar is-Sliem', Sqaq Nru 3, Triq il-Kbira, Qormi, inkluż ta' l-artikoli 1531B, 1531Ċ, 1531F u 1531G tal-Kap.16, tat lok għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-predeċessur tagħhom ai termini ta' l-Ewwel Artiklu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Kap.319 tal-Liġijiet ta' Malta u ai termini ta' l-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta; u*

ii. *Tagħti kull ordni neċessarja sabiex jieqaf immedjatament tali ksur kif ukoll tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji u l-imgħaxijiet kumpensattivi dovuti lir-rikorrenti in vista ta' tali ksur, u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta sabiex iħallas tali kumpens lir-rikorrenti;*

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali mid-data tal-preżentata u b'kull rimedju ieħor li jidhrilha xieraq dina l-Onorabbli Qorti.

2. Rat illi fl-10 ta' Novembru 2021, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qed jiġi allegat li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att X tal-2009 u u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, qed jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetajiet in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li wara li għalqu l-kirjiet oriġinali huma kellhom jidħlu f'kirja sfurzata mal-inkwilini intimati mingħajr dritt li jieħdu lura l-fond u mingħajr ma qegħdin jirċievu mill-użu tiegħu, dħul jew kumpens xieraq meta wieħed iqis kemm jiswa l-post fuq is-suq u kemm jiswa l-valur li bih jista' jinkera li kieku ma kienx imħares bil-liġijiet speċjali;

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

2. Illi l-esponent jirrileva illi kemm il-darba l-provi migjuba f'din il-kawza m'humiex ser jkunu identici ghaz-zewg propjetajiet msemmija fir-rikors promotur, jista' jagħti l-każ illi jeżistu l-estremitajiet illi r-rikors promotur ma jissodisfax ir-rekwiżiti tal-artikolu 161 (3) tal-Kap. 12 tal-liġijiet ta' Malta u kwindi l-improponibbilita' tal-istess azzjoni;

3. Illi l-ewwel nett r-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandhom fuq il-propjetajiet mertu ta` din il-kawża u ċioe` tal-fond bl-indirizz ta' 'Merħba' u 'Dar is-Sliem' fi Sqaq nru 3, Triq il-Kbira Qormi. F`dan ir-rigward għandhom wkoll jindikaw d-data preċiża ta` meta ġew konċessi l-kirjiet;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

5. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)…";

6. Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirjiet r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jedd tagħhom fuq il-propjetajiet in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà;

7. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament

mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

8. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap 16 f`dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

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

10.Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proprozjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

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

12.Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha;

13.Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Provi

3. Rat id-dokumentazzjoni ppreżentata mir-rikorrenti, fosthom il-kuntratt ta' Kawża Mortis fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone datat 28 ta' Ottubru 2015 wara l-mewt ta' Francis Sammut, raġel separat ta' Agnes Camilleri u missier ir-rikorrenti l-oħra. (fol 6)

4. Rat illi fl-1 ta' Diċembru 2021, il-Qorti appuntat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fuq iż-żewġ fondi meritu tal-kawża odjerna, ossija 'Dar is-Sliem' u 'Merħba', u tqis il-valur lokatizzju ta' l-istess fond mis-sena 1987 'il quddiem.

5. Rat illi fl-4 ta' Marzu 2022, daħal rikors ta' Mary Camilleri, inkwilina tal-fond '***Dar is-Sliem***", fi Sqaq Nru 3, Triq il-Kbira, Qormi, sabiex tintervjeni in statu et terminis fil-każ (fol 47), u rat illi, wara li ġie verbalizzat li kien hemm proċeduri li nbdew quddiem il-Bord tal-Kera 283/21 CG, fl-ismijiet ***Louise Anne Debono et vs Mary Camilleri***, u illi wara tali kawża, l-partijiet ttransiġew il-pendenza tagħhom billi ftehmu kuntratt ta' kirja ġdida versu l-prezz ta' €450 fix-xahar, biex b'hekk ir-rikorrenti ma kellhom ebda interess illi jittieħdu provvedimenti fil-konfront ta' Mary Camilleri, l-istess Mary Camilleri irtirat it-talba tagħha sabiex tintervjeni fil-kawża (fol 49-50).

6. Semgħet ix-xhieda ta' **Savio Borg**, rappreżentant tal-Uffiċċju Elettorali, mogħtija fis-7 ta' Marzu 2022 u rat id-dokumentazzjoni minnu eżebita (fol 51 – 95).

7. Semgħet ix-xhieda ta' **George Casha**, residenti fil-fond 'Merħba", fi Sqaq Nru 3, Triq il-Kbira, Qormi, meritu ukoll tal-kawża odjerna, kif ukoll eżebixxa l-ktieb tal-kera mis-6 ta' Diċembru 1975 'il quddiem (fol 99 sa 120).

8. Rat l-affidavit ta' **Joseph Sammut**, ppreżentat fit-18 ta' Marzu 2022 (fol 122).

9. Rat l-affidavit ta' **Mary Camilleri**, ppreżentat fis-17 ta' Mejju 2022, flimkien ma' kopja tal-ktieb tal-kera sa mit-23 ta' Marzu 1990 (fol 127 – 150) kif ukoll ftehim ta' kirja ġdida tal-20 ta' Jannar 2022 effettiv minn dakinhar 'il quddiem (fol 125-126).

10. Rat illi r-rapport tal-Perit Tekniku ġie ppreżentat fl-20 ta' Mejju 2021 u maħluf fil-25 ta' Mejju 2022 (fol 156).

11. Rat illi domandi in eskussjoni ma sarux u għalhekk fit-28 ta' Settembru 2022 il-Qorti ddikjarat l-istadju tal-ġbir tal-provi magħluq.

12. Semgħet it-trattazzjoni tal-Avukat tar-rikorrenti illi saret fid-19 ta' Jannar 2023.

13. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat illi ġiet ippreżentata fid-19 ta' Jannar 2023.

14. Rat illi fit-28 ta' Frar 2023, il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Fatti tal-każ

15. Jirriżulta li r-rikorrenti Louise Anne Debono, Joseph Sammut, Pauline Ghio u Albert Mark Sammut huma lkoll ulied tar-rikorrenti Agnes Camilleri u missierhom Francis Sammut, li miet fid-19 ta' Novembru 2014 u li minnu r-rikorrenti Agnes Camilleri isseparat fl-20 ta' April 1999.

16. Jirriżulta li Francis Sammut kien kuntrattur u kien akkwista art fabrikabbli u bniha, fejn bena żewġ maisonettes sovrapposti għal xulxin, waħda bl-isem ta' 'Merħba' u oħra bl-isem ta' 'Dar is-Sliem'.

17. Jirriżulta illi fis-6 ta' Diċembru 1975, Francis Sammut kera l-fond 'Merħba' lil George Casha, versu l-ħlas ta' Lm54 għal kull sitt xhur (fol 105). George Casha għadu jirrisjedi fil-fond sa llum il-ġurnata, u permezz ta' deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera datata 28 ta' Jannar 2022, Rikors Nru 284/2021, li r-rikorrenti ma kinux kapaċi jeżebixxu w inġiebet a konjizzjoni ta' din il-Qorti minn stħarriġ tagħha stess, il-kera kellha tiżdied għal €6,400 b'effett mid-data tas-sentenza.

18. Jirriżulta illi fit-23 ta' Marzu 1990, Francis Sammut kera l-fond 'Dar is-Sliem' lil Paul Camilleri, versu l-ħlas ta' Lm54 għal kull sitt xhur (fol 128). Mary Camilleri, mart il-mejjet Paul Camilleri, illum tirrisjedi fil-fond, fejn wara li nbdew proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera 283/2021 u ntlaħaq qbil bejn il-partijiet, mill-20 ta' Jannar 2022 qed tħallas kera ta' €450 kull xahar (fol 125).

19. Jirriżulta illi fid-9 ta' Settembru 2021, ftit wara illi nbdew il-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola il-Kera, nbdew il-proċeduri odjerni sabiex jiġi dikjarat illi l-Artikolu 1531B, 1531C, 1531F u 1531G tal-Kap 16 kisru d-drittijiet fondamentali tagħhom u tal-predeċessuri tagħhom kif protett fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (Kap 319) u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Ikkunsidrat

20. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat oġġezzjona għat-talba kif redatta mir-rikorrenti fejn, prinċipalment, saħaq li ma huwiex minnu li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att X tal-2009 u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, qed jiġu leżi lir-rikorrenti d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetàjiet in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Ikkunsidrat

21. Jirriżulta illi l-azzjoni tar-rikorrenti hija bbażata fuq l-applikabilita' tal-liġijiet speċjali tal-kera eżistenti matul iż-żmien, ossija il-Kap 69, inkluż l-artikoli 1531 B, C, F, u G, u l-ksur li dawna setgħu ġarrbu fil-konfront tar-rikorrenti fejn jirrigwarda d-drittijiet mogħtija lilhom u lill-preċedessuri tagħhom, skond l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

22. Jirriżulta illi l-azzjoni tagħhom hija bbażata fuq il-fatt illi Francis Sammut, ex raġel ta' Agnes Camilleri u missier ir-rikorrenti l-oħra, kien kera l-fond 'Merħba' lil George

Casha, fis-6 ta' Diċembru 1975 u l-fond 'Dar is-Sliem' fit-23 ta' Marzu 1990, lil Paul u Margaret Camilleri, liema żewġ fondi jiffurmaw binja waħda, u liema kera r-rikorrenti jikkontendu illi ma setgħetx tiżdied minħabba impedimenti imposti fuq Francis Sammut u l-eredi tiegħu, ossija r-rikorrenti, minħabba fit-tħaddim tal-Liġijiet kif fuq aħjar deskritti.

23. Jirriżulta li r-rikorrenti jikkontendu li l-azzjoni ta' tali liġijiet jilledu d-drittijiet tagħhom taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

<u>Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

24. Ir-rikorrenti qed jinsistu illi d-drittijiet tagħhom taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ġew lilhom leżi, fatt illi qed jiġi kkontestat mill-Avukat tal-Istat, kemm fid-difiża tiegħu kif ukoll fis-sottomissjonijiet tiegħu.

25. Il-Qorti tistqarr illi hija ben magħrufa fil-ġurisprudenza illi ġiet illum il-ġurnata ben stabbilita, illi, fil-każ ta' Liġijiet eżisteni qabel is-sena 1962, bl-applikazzjoni tal-Artikolu 47 (9) tal-istess Kostituzzjoni, l-Artikolu 37 ma huwiex applikabbli fil-każ odjern – il-konsulent legali tar-rikorrenti messu kien a konoxxenza tagħha.

26. Il-Qorti tqis illi għandha tagħmel referenza għal sentenza reċenti, deċiża fit-12 ta' Lulju 2023, fl-ismijiet 'Reginald Fava et vs Avukat tal-Istat', fejn argument simili ġie miċħud mill-Qorti Kostituzzjonali bil-kliem li ġejjin:

> *Il-Qorti tibda billi tirrileva li hija fondata l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli f'dawn il-proċeduri. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li:*
>
> > *"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih 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 – (a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba; (b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba; (ċ) 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-proprjetà ;jew (d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."*
>
> *M'hemmx dubju illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat bosta snin qabel is-sena 1962. Għalhekk l-operazzjoni ta' din il-liġi hija mħarsa mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Huwa minnu illi l-Kapitolu 69 ġie emendat diversi drabi minn meta ġiet promulgata, iżda l-atturi ma indikaw l-ebda emenda li taqa' taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-istess sub-inċiż u li tat lok għall-ilment tagħhom. [ara, per eżempju, Rik. Kost. 680/21/1*

Josephine Mary sive Joyce Cachia et v. L-Avukat Ġenerali et (Kost., 23/11/2020)].

Għaldaqstant it-talbiet attriċi sa fejn imsejsa fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistgħux jiġu milqugħa

27. Fil-każ in eżami, jidher ċar illi r-rikorrenti qed jilmentaw mill-effetti tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, għalkemm konxjentement għażlu li ma jsemmuhiex, u kif dawna ġew effettwati bl-Artikolu 1531 B, C, F u G tal-Kap 16.

28. Għalhekk, it-tagħlim kif fuq rispejgat mill-Qorti Kostituzzjonali għandu japplika wkoll għall-każ odjern.

29. Għalhekk, ma jeżisti ebda ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

<u>Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (Kap 319)</u>

30. Ksur ieħor illi jilmentaw minnu r-rikorrenti huwa l-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (Kap 319).

31. Kif inhu ben magħruf, l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap 31), daħal in vigore fit-30 ta' April 1987, u għalhekk kwalsiasi ksur huwa applikabbi minn dakinhar 'il quddiem, jekk jirriżulta ippruvat.

32. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

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

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

33. Jirriżulta li, skont il-ġurisprudenza tal-ECHR, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet imposti in rigward tat-tmiem ta' kuntratt ta' kera, ġew meqjusa bħala kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.

34. Għalhekk, filwaqt li jirriżulta li l-każ odjern jaqa' taħt dak provdut fit-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.

35. Hawnhekk, irid isir referenza għall-kunċett ta' interess pubbliku, u ssir referenza għall-każ **James and Others vs UK**, fejn il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest ... The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*

36. Fil-każ odjern, jidher ċar illi ma ntlaħaqx il-bilanċ mixtieq bejn l-interess pubbliku u l-interess tas-sidien tal-fond, u dana huwa rifless fil-kera miżera perċepita mill-antekawża tar-rikorrenti, u anki mir-rikorrenti stess, minkejja l-awmenti minimi li pprovdew għalihom l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, u li bl-ebda mod raġonevoli ma jista' jingħad li dawn ameljoraw l-pożizzjoni tas-sid.

37. Il-Qorti għalhekk tirrileva li d-drittijiet tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom ġew limitati permezz tal-liġijiet tal-kera.

38. Il-Qorti tosserva wkoll illi għal dak li jirrigwarda r-rimedji domestiċi quddiem il-Qrati li għandhom għad-disposizzjoni tagħhom ir-rikorrenti, u li setgħu jipprevalixxu ruħhom minnhom l-antekawża tagħhom, u li għandhom rilevanza għall-finijiet tal-proporzjonalità, l-ERCH fil-kawża tagħha **Ghigo vs Malta**, kellha dan xi tgħid:

> *58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, § 151)".*

39. L-istess Qorti kompliet tgħid:

> *61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, see Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a*

balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014).”

40. 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, ikun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

41. 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, seħħet vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti.

42. 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.

Kumpens

43. Il-Qorti tibda billi tagħmel tagħha dak ili qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża Joseph Cremona vs Avukat tal-Istat et deċiża fid-29 ta' Marzu, 2023 fejn qalet:

Għalkemm huwa minnu li t-tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) u għoxrin fil-mija (20%) msemmija f'Cauchi huma biss indikattivi u mhux regola li torbot, madankollu jixraq illi tinżamm uniformità fid-deċiżjonijiet u ma jsirx tibdil jekk mhux għal raġunijiet li jkunu speċifiċi għall-każ partikolari.”24

44. Għalhekk, din il-Qorti ser tadotta r-regola fuq stabbilita.

45. Jirriżulta wkoll illi għalkemm Francis Sammut miet fid-19 ta' Novembru 2014, it-tfal Louise Anne Debono, Joseph Sammut, Pauline Ghio u Albert Mark Sammut lkoll daħlu fiż-żarbun tiegħu u għalhekk għandhom dritt ukoll jipperċepixxu d-danni hekk likwidati għall-ksur illi sofra missierhom u l-fatt li huwa ma għamel ebda azzjoni f'ħajtu ma għandux jitqies bħala illi huwa għazel, di sua sponte, li jiżvesti lill-eredi tiegħu mid-drittijiet illi huwa seta' jottjeni.

46. 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-attriċi, qua eredi universali ta' Salvatore Muscat, illi tressaq ilment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien Salvu Muscat".

47. Għalhekk, kwalsiasi ksur ser jitqies mit-30 ta' April 1987 'il quddiem.

48. Il-Qorti tifhem li f'każijiet simili, il-Qorti Kostituzzjonali korrettement irrilevat li kwalsiasi kumpens għandu jingħata sad-dħul tal-Att XXIV tal-2021, ossija Ġunju 2021. Din il-Qorti taqbel ma tali linja gwida u, f'każijiet oħra, tapplikahom. Madanakollu, l-Qorti ma tistax ma tosservax illi, fil-każ tal-propjeta 'Merħba', id-dritt ta' kumpens ossija kirja ġusta ngħata lir-rikorrenti applikabbli sa mill-bidu tas-sena 2022, skond sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, filwaqt illi fil-każ tal-propjeta 'Dar is-Sliem', ftehim ġdid għal kera ġdida kien applikabbli sa mill-bidu tas-sena 2022.

49. Dana jfisser illi, bejn id-data tad-dħul Att XXIV fuq imsemmi u l-kumpens ossija kirja ġusta li kien jimmeritahom ir-rikorrenti, hemm trapass ta' sitt xhur, fejn huma ġew imċaħħda mid-dritt illi jipperċepixxu kirja ġusta u ekwa, li eventwalment ingħata sussegwentement.

50. Din il-Qorti tqis, għalhekk, illi biex tagħmel tajjeb għal dan il-perjodu fejn l-effetti tal-vjolazzjoni baqgħet tipperdura minkejja illi ħadu l-passi meħtieġa quddiem il-Bord, ikun opportun li kwalsiasi kumpens jiġi kkalkulat sa' l-aħħar ta' Diċembru 2021.

51. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Mejju 1987 u Diċembru 2021, ossija erbgħa u tletin (34) sena u tmien (8) xhur fil-każ tal-propjeta' Merħba, u bejn Marzu 1990 sa Diċembru 2021, ossija wieħed u tletin (31) sena u disgħa (9) xhur fil-każ tal-propjeta; Dar is-Sliem.

52. Għal dak li jirrigwarda kumpens, jirriżulta li, fil-każ odjern, a differenza tal-prassi normali ta' tali kawżi, r-rikorrenti qed jilmentaw dwar ksur għar-rigward ta' żewġ kirjiet ta' żewġ fondi adjaċenti, ossija s-segwenti:

- il-fond 'Merħba' ġewwa Triq il-Kbira, Sqaq Nru 3, Qormi mikri lil George Casha sa mis-6 ta' Diċembru 1975.
- il-fond 'Dar is-Sliem', ġewwa Triq il-Kbira, Sqaq Nru 3, Qormi mikri lil Mary Camilleri, preċedentement mikri lir-raġel tagħha Paul sa mit-23 ta' Marzu 1990.

53. Dwar il-fond '***Merħba'***, jirriżulta illi dana kien mikri minn Francis Sammut lil George Casha fis-6 ta' Diċembru 1975 b'effett mill-1 ta' Jannar 1976.

- Jidher illi bejn 1 ta' Jannar 1987 (sena li fiha daħlet in vigore Kap 319) sat-30 ta' Ġunju 2003, il-fond kien qed jinkera għal Lm54 (€125.82) kull sitt xhur, u għalhekk tul tali perjodu ta' sittax-il sena kellhom introjtu ta' Lm1,728, eqwivalenti għal €4,026.24.
- Jidher illi bejn l-1 ta' Lulju 2003 u t-30 ta' Ġunju 2008, kien qiegħed jinkera għal Lm75 kull sitt xhur, u għalhekk tul tali perjodu ta' ħames snin kellhom introjtu ta' Lm750, eqwivalenti għal €1,747.50.
- Jidher illi mill-1 ta' Lulju 2008 sat-30 ta' Ġunju 2021, kien qiegħed jinkera għal €174.70 kull sitt xhur, u għalhekk tul tali perjodu ta' tletttax-il sena kellhom introjtu ta' €4,543.50.
- Jidher illi b'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-28 ta' Jannar 2022, b'effett minn dakinhar il-fond beda jinkera lill-konjugi Casha versu l-prezz ta' €6,400 fis-sena.

54. Dwar il-fond '**Dar is-Sliem'**, jidher illi dana ġie mikri minn Francis Sammut lil Paul Camilleri, r-raġel ta' Mary Camilleri, fit-23 ta' Marzu 1990, b'effett mill-1 ta' Marzu 1990.

- Jidher illi bejn it-23 ta' Marzu 1990 u t-30 ta' Settembru 2004, il-fond kien qiegħed jinkera għal Lm54 kull sitt xhur, u għalhekk tul tali perjodu ta' erbatax-il sena kellhom introjtu ta' Lm1,566, eqwivalenti għal €3,522.96.
- Jidher illi bejn l-1 ta' Ottubru 2004 u l-31 ta' Awissu 2008, il-fond kien qiegħed jinkera għal €150 fis-sena, u għalhekk tul tali perjodu ta' erba' snin kellhom introjtu ta' €600.
- Jidher illi bejn l-1 ta' Settembru 2008 u l-31 ta' Awissu 2021, il-fond kien qiegħed jinkera għal €350 fis-sena, u għalhekk tul tali perjodu ta' tlettax-il sena kellhom introjtu ta' €4,543.50.
- Jidher illi bi ftehim iffirmat bejn il-partijiet fl-20 ta' Jannar 2022, il-kera żdiedet għal €450 fix-xahar b'effett minn dakinhar.

55. Jirriżulta illi l-Perit Tekniku l-Perit **Marie Louise Caruana Galea**, fir-rapport tagħha għamlet is-segwenti konstatazzjonijiet u konklużjonijiet:

> *L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet li jindirizzaw biss punti tekniċi li setgħet tasal għalihom minn dak li rat matul l-aċċess, mill-informazzjoni / dokumentazzjoni tal-ispoll u mill-komputazzjonijiet magħmula minnha:*
>
> *a. Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ fid-data tad-9 ta' Settembru 2021 tal-maisonette Merħba fl-ewwel sular bl-arja tagħha fi Triq il-Kbira, Sqaq Nr 3, Ħal Qormi, bil-pussess battal, u li għandha kejl kumulattiv internament ta' ċirka 129 metru kwadru, għall-valur ta' €330,000 (Tlett mija u tlettin elf ewro) u l-valur lokatizzju (esklużi il-mobbli) għall-valur ta' €9,000 fis-sena (Disat elef ewro) .*
>
> *b. Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ fid-data tad-9 ta' Settembru 2021 tal-maisonette Dar is-Sliem fit-tieni sular bl-arja tagħha fi Triq il-*

Kbira, Sqaq Nr 3, Ħal Qormi, bil-pussess battal, u li għandha kejl kumulattiv internament ta' ċirka 146 metru kwadru, għall-valur ta' €300,000 (Tliet mitt elf ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €8,640 fis-sena (Tmint elef, sitt mija u erbgħin ewro) .

c. 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.

d. 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 dettaljata.

e. Illi l-esponenti stabbilixxiet il-valur lokatizzju separat taż-żewġ fondi kif muri fit-tabella segwenti:

Sena	**Valur lokatizzju fis-sena**	
	Maisonette Merħba, fl-ewwel sular u l-arja tagħha	**Maisonette Dar is-Sliem, fit-tieni sular u l-arja tagħha**
1987	**€ 1,416**	**€ 1,350**
1992	**€ 1,884**	**€ 1,800**
1997	**€ 2,820**	**€ 2,700**
2002	**€ 3,768**	**€ 3,600**
2007	**€ 4,807**	**€ 4,600**
2012	**€ 5,510**	**€ 5,200**
2017	**€ 7,920**	**€ 7,595**
2021	**€ 9,000**	**€ 8,640**

f. Illi l-użu tal-fondi huwa wieħed residenzjali;

g. Illi minn dak li kkonstatat l-esponenti waqt l-aċċess, jidher li jsir xi tip ta' manutenzjoni ġenerali regolarment fiż-żewġ fondi.

Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji

56. 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-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158."

57. 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 l-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 l-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."*

58. 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 mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxielhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma, għandu mbagħad jitnaqqas il-kera pperċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

59. Dwar id-danni non-pekunjarji, filwaqt illi l-Qorti hija a korrent tal-ġurisprudenza li takkorda €500 għal kull sena, hija tqis illi, fil-każ odjern, filwaqt illi jirriżulta illi r-rikorrenti, u aktar u aktar Francis Sammut, sofra leżjoni morali li timmerita li tiġi kkumpensata, madanakollu s-somma ta' €500 hija eċċessiva, u għalhekk il-Qorti tqis illi l-kumpens annwu għal danni non-pekunjarji għandu jkun ta' €150 għal kull sena li fiha seħħet il-leżjoni.

60. Ikkunsidrat il-metodoloġija fuq imsemmija kif ukoll il-konsiderazzjonijiet dwar danni non-pekunarji, il-kalkolu tad-danni kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji għandu jkun is-segwenti:

Merħba

Pecuniary Damages			**MERHBA**						
	Minn	Sa	Rent (€)	Years	Months	TOTAL			
	1987	1988	1416		8	944			
	1988	1991	1416	4		5664			
	1992	1996	1884	5		9420			
	1997	2001	2820	5		14100			
	2002	2006	3768	5		18840			
	2007	2011	4807	5		24035			
	2012	2016	5510	5		27550			
	2017	2020	7920	4		31680			
	2021	2022	9000	2		18000			
						0			
	Total Years			35					
					TOTAL	150233			
				Less 30%		45069.9			
			Balance				105163.1		
				Less 20%			21032.62		
TOTAL PECUNIARY DAMAGES								**84130.48**	
DEDUCT - Rent received									
	From	Till	Rent	Years	TOTAL				
	1987	2003	251.64	16	4026.24				
	2003	2008	349.5	5	1747.5				
	2008	2021	349.5	13	4543.5				
			0	0	0				
			0	0	0				
				34					
			TOTAL		10317.24				
					Less rent paid			**10317.24**	
	BALANCE PECUNIARY DAMAGES								**73813.24**
ADD - non Pecuniary Damages									
	Sum €	Years	Total						
	150	35	5250						
									5250
TOTAL PECUNIARY & NON-PECUNIARY DAMAGES DUE									**79063.24**

Dar is-Sliem

Pecuniary Damages			**Dar is-Sliem**						
	Minn	Sa	Rent (€)	Years	Months	TOTAL			
	1987	1989				0			
	1990	1991	1350	2		2700			
	1992	1996	1800	5		9000			
	1997	2001	2700	5		13500			
	2002	2006	3600	5		18000			
	2007	2011	4600	5		23000			
	2012	2016	5200	5		26000			
	2017	2020	7595	4		30380			
	2021	2022	8640	2		17280			
						0			
		Total Years		33					
					TOTAL	139860			
				Less 30%		41958			
			Balance				97902		
				Less 20%			19580.4		
	TOTAL PECUNIARY DAMAGES							**78321.6**	
DEDUCT - Rent received									
	From	Till	Rent	Years	TOTAL				
	1990	2004	251.64	14	3522.96				
	2004	2008	150	4	600				
	2008	2021	349.5	13	4543.5				
				31					
			TOTAL		8666.46				
								8666.46	
	BALANCE PECUNIARY DAMAGES								**69655.14**
ADD Non-Pecuniary Damages									
	Sum €	Years	Total						
	150	33	4950						
									4950
TOTAL DANNI PEKUNJARJI U NON-PEKUNJARJI									**74605.14**

61. Il-Qorti tosserva li tali somom ċertament jinkorporaw fihom l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku l-konsegwenza ta’ tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

62. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għal fond ‘Merħba’ għandu jkun ta’ €79,063 filwaqt illi dak dovut lir-rikorrenti għall-fond ‘Dar is-Sliem’

għandu jkun ta' €74,605, li għalhekk jagħmlu total ta'**mija u tlieta u ħamsin elf, sitt mija u tmienja u sittin Euro (€153,668)**.

Rimedju Ulterjuri

63. Din il-Qorti tqis illi ladarba hemm sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fejn jirrigwarda l-fond 'Merħba', kif ukoll hemm ftehim ġdid ta' kera fir-rigward tal-fond 'Dar is-Sliem', lir-rikorrenti ma hemmx aktar ħtieġa illi jingħataw rimedji ulterjuri, u għalhekk ma hija ser tipprovdi għall-ebda rimedju ulterjuri.

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.

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

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.

Tiċħad it-Tieni Talba tar-rikorrenti.

Tilqa' l-Ewwel Talba kif mitluba.

Tiddikjara illi l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera viġenti matul iż-żmien li ilhom mikrija l-fondi 'Merħba' u 'Dar is-Sliem', Sqaq Nru 3, Triq il-Kbira, Qormi, inkluż ta' l-artikoli 1531B, 1531Ċ, 1531F u 1531G tal-Kap.16, ivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea **iżda mhux** l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta;

Tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba t-telf ta` kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilhom, u;

Tillikwida l-kumpens li għandha titħallas lir-rikorrenti fis-somma ta' **mija u tlieta u ħamsin elf, sitt mija u tmienja u sittin Euro (€153,668)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' ta'**mija u tlieta u ħamsin elf, sitt mija u tmienja u sittin Euro (€153,668)** kif hekk likwidata.

Dwar Spejjez, peress illi l-Qorti ċaħdet it-talba magħmula abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni filwaqt illi laqgħet it-talba a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-

Konvenzjoni Ewropeja, l-ispejjeż kollha għandhom jinqasmu nofs bin-nofs bejn ir-rikorrenti lkoll flimkien fuq naħa waħda, u l-Avukat tal-Istat fuq naħa oħra.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur