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 516/2021 FDP

Fl-ismijiet

Mary Avallone (ID 0802049M) **Evelyn Sultana** (ID 0941158M) u **Mansueta sive Nancy Cutajar** (ID 0439653M)

vs

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

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 13 ta' Awissu 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

    1. *ILLI r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 7 (ġià 14) bl-isem 'Sijon', fi Pjazza tal-Knisja, Mqabba; huma wirtu tali fond mingħand il-ġenituri tagħhom Joseph u Giulia konjuġi Ghigo, li kienu akkwistaw il-fond b'titolu ta' donazzjoni mingħand missier Giulia, Raimondo Ellul, permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Nicola Said tal-21 ta' Frar 1952 (Dok.A), minn fejn tirriżulta provenjenza ulterjuri; Joseph Ghigo miet intestat 16 ta' Marzu 1967 (Dok.B, C, D u E) u Giulia Ghigo mietet ukoll intestata fl-14 ta' Awwissu 2016 (Dok.F, G, H) u qed tiġi annessa d-dikjarazzjoni causa mortis relattiva (Dok.I);*

    2. *ILLI l-istess fond inkera żmien twil ilu ħafna lil Emanuel Tanti versu kera ta' għaxar liri Sterlini (£10); eventwalment, Emanuel Tanti aċċetta li tali kera togħla għal tletin lira Maltin (Lm30) u resaq sabiex saret l-iskrittura*

datata 5 ta' Awwissu 1983 annessa bħala Dok.J; evemtwalment Emanuel miet u wirtet il-kirja l-armla tiegħu l-intimata Rita Tanti, u l-kera ogħliet ope legis ai termini ta' l-art. 1531C tal-Kap.16; il-fond jikkostitwixxi l-unika residenza ta' l-intimata u għaldaqstant il-kirja taqa' taħt il-Kap.69 u kontestwalment qed jiġu intavolati proċeduri quddiem il-Bord li jirregola l-Kera sabiex tali kera tiġi riveduta ai termini ta' l-art.4A tal-Kap.69;

3. *ILLI sa din is-sena kurrenti 2021, il-liġi kienet tipprojbixxi lir-rikorrenti u lill-ġenituri tagħhom milli jiffissaw kera ġusta għall-proprjetà tagħhom u għaldaqstant jirriżulta ksur ta' l-ewwel artiklu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif trasposta permezz tal-Kap.319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

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

i. *Tiddikjara li l-applikazzjoni ta' l-artikoli 3 sa 9 tal-Kap.69 u sussegwentement ta' l-artikoli 1531B, 1531Ċ, 1531F u 1531G tal-Kap.16 in relazzjoni mal-kirja tal-fond 7 'Sijon', Pjazza tal-Knisja, Mqabba, taw lok għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti; 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 mid-data li jirriżulta li beda tali ksur sad-data tas-sentenza finali, 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 fit-18 ta' Ottubru 2021, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

Jesponi bir-rispett:

1) *Illi in vena preliminari, ir-rikorrenti rridu jġibu prova:*

   a) *tat-titolu tal-fond in kwistjoni; u*
   b) *tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;***

2) *Illi fit-tieni lok, ir-rikorrenti jridu jiddikjaraw liema drittijiet qegħdin jallegaw li qed jiġu leżi. L-esponent qiegħed jifhem li stante li l-azzjoni si tratta proprjeta', ir-rikorrenti qegħdin jallegaw li l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea qiegħed jiġi vjolat. F'tali każ li r-rikorrenti jilmentaw minn xi ksur ieħor, l-esponent qiegħed jirriserva li jressaq eċċezzjonijiet ulterjuri;*

3) *Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

4) *Illi fir-rigward tal-ewwel talba* ***l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocol 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 ta' 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 jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

5) *Illi* ***safejn l-ilment jolqot il-ksur tal-Konvenzjoni Ewropea****, din l-Onorabbli Qorti* ***m'għandhiex tieħu kont tas-snin qabel l-1987****;*

6) *Illi dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 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)…";*

7) *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-kirja r-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet tagħha fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà;*

8) *Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

9) *Illi ma hemm ebda ksur tal-****Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem*** *stante li taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuż' jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;*

10) *Illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjeta';*

11) *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

12) *Illi jingħad ukoll illi l-Qorti m'għandhiex il-funzjoni leġislattiva li tiffissa l-kera iżda dik li twettaq il-Liġi li tirregola l-kera;*

13) *Illi bid-dħul tal-emendi tal-2009 fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera li r-rikorrent tista' ddaħħal mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull <u>tliet snin</u> b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi minn dan jirriżulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-pożizzjoni tar-rikorrenti ġiet miljorata minn dik meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom;*

14) *Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe' l-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

15) *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikkorenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzzjonat. Dan għaliex skont l-**artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** hija tista' titlob lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma taqbiżx 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-kerreja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

16) *Illi b'żieda ma' dan kollu, dejjem skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma ġġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilina Tanti ma ħaqqhiex protezzjoni mill-Istat;*

17) *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' u dwar id-diffikulta' tiegħu sabiex jieħu lura l-pussess tal-fond tiegħu mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikolu mhijiex mistħoqqha;*

18) *Illi ulterjorment jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ **l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt**. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalita' l-Liġi għandha tiġi applikata f'sens*

wiesgħa u cioe' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni;

19) *Illi b'referenza għal-ewwel talba għandu jiġi rilevat li l-artikolu 1531F u 1531G tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta ġew imħassrin permezz tal-Att XXIV tal-2021;*

20) *Illi għaldaqstant, ladarba ma hemmx ksur konvenzjonali u/jew kostituzzjonali,* ***l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti*** *ma tistgħax tintlaqa';*

21) *Illi inoltre, jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens u danni bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors u dan peress li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat[1];*

22) *Illi b'referenza għat-tieni premessa u t-tieni talba, senjatament fejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tagħti kull ordni neċessarja, u l-istess rikorrenti jridu jfissru li din l-Onorabbli Qorti għandha tordna l-iżgumbrament tal-inkwilina Tanti mill-fond inkwistjoni, l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattata sabiex tiddeċiedi dwar talba bħal din u di piu' din it-talba ma tistax tintlaqa' stante li l-inkwilina Rita Tanti mhijiex parti f'din il-proċedura odjerna. Konsegwentement, u jekk dan huwa l-każ, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;*

23) *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat in-nota tar-rikorrenti ppreżentata fit-2 ta' Novembru 2021, mingħajr debita awtorizazzjoni, fejn indikaw is-segwenti:

    - il-lanjanza tagħhom kienet ibbażata fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni;
    - illi, skond huma, l-Konvenzjoni kienet applikabbli f'Malta sa mit-23 ta' Jannar 1967 u għalhekk kienu qed jirriservaw il-posizzjoni tagħhom għal danni qabel is-sena 1987;
    - Illi kienu qed jaġixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

Provi

4. Rat id-dokumentazzjoni esebita mir-rikorrenti flimkien mar-rikors promotur, ossija:

[1] *Vide* **Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et**, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;

- Kuntratt ta' donazzjoni tal-fond 7, 'Sijon' Pjazza tal-Knisja, Mqabba illi kienet saret fil-21 ta' Frar 1952 lill-ġenituri tar-rikorrenti, ossija Joseph u Giulia Ghigo, li sussegwentement mietu fis-16 ta' Marzu 1967 u l-14 ta' Awissu 2016 rispettivament. (fol 3)

- Skrittura Privata ta' kera tal-fond 14 (illum 7), Pjazza tal-Knisja, Mqabba, bejn Giulia Ghigo, omm ir-rikorrenti, u Emanuel Tanti, illi saret fil-5 ta' Awissu 1983 versu kirja annwali ta' Lm30. (fol 21)

5. Semgħet ix-xhieda ta' **Savio Borg**, bħala rappreżentant tal-Uffiċċju Elettorali, mogħtija fit-28 ta' April 2022 u rat id-dokumentazzjoni minnu ppreżentata. (fol 53 sa 209)

6. Semgħet ix-xhieda ta' **Peter Paul Vella**, prodott mir-rikorrenti, u li kien qed jgħix fil-fond meritu tal-kawża odjerna flimkien mal-'partner' tiegħu Rita Tanti, lil mietet fis-26 ta' Ottubru 2021. (fol 210)

7. Rat illi fit-28 ta' April 2022, il-Qorti appuntat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u, fuq talba tar-rikorrenti, tqis il-valur lokazzjoni ta' l-istess fond mis-sena 1987 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

8. Rat illi fl-4 ta' Lulju 2022 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fit-28 ta' Lulju 2022. (fol 221)

9. Rat illi d-domandi in eskussjoni ma sarux.

10. Rat il-verbal tar-rikorrenti fejn ddikjaraw illi ngħatat sentenza kontra Peter Paul Vella mill-Bord li Jirregola l-Kera, fejn ġie dikjarat li l-istess Peter Paul Vella ma kellux titolu fuq il-fond u għalhekk kellu jiżgombra l-fond – kopja ta' tali sentenza u dettalji oħra tagħha ma ġewx ipprovduti, għalkemm mitluba mill-Qorti. Din il-Qorti sussegwentement, di sua sponte, ottjeniet kopja tas-sentenza preliminari mogħtija fil-15 ta' Settembru 2012 fil-kawża 543/22 fl-ismijiet 'Mary Avallone et vs Peter Paul Vella', fejn ġie dikjarat li Peter Paul Vella ma kellux titolu u kellu jiżgombra mill-fond fi żmien tlett xhur, liema deċiżjoni hija soġġetta għall-appell.

11. Rat illi fid-29 ta' Novembru 2022, il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet finali.

12. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tar-rikorrenti ppreżentati fis-6 ta' Diċembru 2022.

13. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentati fl-20 ta' Frar 2023.

14. Rat illi fl-20 ta' Frar 2023 il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti tal-każ

15. Jirriżulta li r-rikorrenti, lkoll aħwa Ghigo, wirtu l-fond 7, gia 14, 'Sijon', li jinsab ġewwa Pjazza tal-Knisja, Mqabba, mingħand il-ġenituri tagħhom Joseph u Giulia Ghigo, li mietu rispettivament fis-16 ta' Marzu 1967 u 14 ta' Awissu 2016 rispettivament.

16. Jirriżulta illi ommhom Giulia Ghigo, permezz ta' skrittura privata redatta fl-atti tan-Nutar Charles Mangion fil-5 ta' Awissu 1983, kriet il-fond lil Emanuel Tanti versu kera annwali ta' Lm30, mingħajr ebda terminu b'dan illi l-fond ma setax jiġi sullokat u kellu jiġi rikonsenjat lura lis-sid f'każ illi ma jibqax juża l-fond Tanti.

17. Jidher illi Emanuel Vella baqa' jokkupa l-fond, skond ir-Reġistri Elettorali, flimkien ma' Rita Tanti, sa April 2004, filwaqt illi Rita Tanti baqgħet tokkupa l-fond sas-26 ta' Ottubru 2021, data meta hija għaddiet għal ħajja aħjar.

18. Jidher illi, llum il-ġurnata, il-fond jinsab fil-pussess ta' Peter Paul Vella, illi kien il-"partner" ta' Rita Tanti sakemm hija mietet, u fix-xhieda tiegħu quddiem dina l-Qorti, mogħtija fit-28 ta' April 2022, huwa stqarr illi ried jivvaka mill-fond, iżda kellu bżonn għall-anqas sena sabiex joħroġ. (fol 210 sa 214)

19. Jidher illi b'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera mogħtija fil-15 ta' Settembru 2022, l-istess Peter Paul Vella ġie ordnat jivvaka mill-fond – huwa appella minn tali deċiżjoni, li sa issa jidher illi għadha 'sub judice'.

Provi

20. Jirriżulta ben ippruvat illi r-rikorrenti huma l-uniċi propretarji tal-fond 7, Pjazza tal-Knisja, Mqabba u illi l-fond kien mikri lil Emanuel Tanti minn omm ir-rikorrenti, u għalhekk huwa soġġett għad-dettami tal-Kap 69.

Rapport Peritali

21. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana** illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet: (fol 221 - 241)

> *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[2] u mill-komputazzjonijiet magħmula minnha:*
>
> a. ***Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ fid-data tat-13 ta' Awwissu 2021[3] tal-fond '7, Sijon, Pjazza tal-Knisja, l-Imqabba', bil-pussess battal, u li għandu kejl kumulattiv internament ta' ċirka 88 metru kwadru fuq żewġ sulari, għall-valur ta' €300,000 (Tliet mitt elf ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €7,800 fis-sena (Sebat elef u tmien mitt ewro)[4].***
>
> 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.*

---

[2] https://ecourts.gov.mt/onlineservices/
[3] Sal-preżentatat tar-rikors ġuramentat tat-13 ta' Awwissu 2021.
[4] €650 fix-xahar. Il-valur fis-suq miftuħ ta' €300,000 ġie kapitalizzat bit-2.6%.

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.*

d. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2017 huwa ta'* ***€6,500 fis-sena (Sitt elef u ħames mitt ewro).***

e. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2012 huwa ta'* ***€4,950 fis-sena (Erbat elef, disa' mija u ħamsin ewro).***

f. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2007 huwa ta'* ***€4,800 fis-sena (Erbat elef u tmien mitt ewro).***

g. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2002 huwa ta'* ***€3,300 fis-sena (Tlett elef u tlett mitt ewro).***

h. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1997 huwa ta'* ***€2,250 fis-sena (Elfejn, mitejn u ħamsin ewro).***

i. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1992 huwa ta'* ***€1,350 fis-sena (Elf, tlett mija u ħamsin ewro).***

j. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1987 huwa ta'* ***€840 fis-sena (Tmien mija u erbgħin ewro).***

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

l. *Illi l-fond għandu bżonn manutenzjoni ġenerali.*

Daqstant għandha x'tirrelata l-esponenti għas-savju konsiderazzjoni ta' din il-Qorti.

22. Jirriżulta illi, fil-każ odjern, filwaqt li lill-Perit Tekniku ma sarulhiex domandi in eskussjoni, u għalhekk il-Qorti ma tara ebda raġuni għaliex ma għandhiex tqis il-konklużjonijiet tal-abbli Perit Tekniku bħala tagħha wkoll.

23. Jirriżulta illi r-rikorrenti **QATT** ma xehdu quddiem dina l-Qorti u qatt ma ppreżentaw xi prospett dwar x'introjtu kellhom mill-fond mis-sena 1984 'il quddiem, u għalhekk il-Qorti tikkonkludi li sas-sena 2010, l-kera mħallsa kienet ta' Lm30 ossija €69.90 filwaqt illi wara dakinhar, il-kera kienet dik stabbilta mil-Liġi hekk introdotta.

Difiżi mqajjma

24. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra oġġezzjona għat-talba kif redatta mir-rikorrenti fejn, prinċipalment, saħaq 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 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Huwa saħaq ukoll illi d-

dħul tal-Artikolu 4A permezz tal-Att XXIV tal-2021, jipprovdi għodda sufficjenti lir-rikorrenti biex jipproteġi d-drittijiet tiegħu.

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

25. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, 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-intimati George u Pauline Gatt, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

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

26. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jgħid illi:

> *"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possediment tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali."*

27. 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 tagħtihx konfort f'tali argumentazzjoni.

28. 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.

29. Ir-rikorrent, mill-banda l-oħra, b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, sostna 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 hija ċirkoskritta bl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 69, u bil-liġijiet viġenti, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

30. 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)."

31. 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.

32. Fil-każ suċitat ingħad:

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

33. 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).

34. 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."*

35. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, u għalhekk koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, peress illi kienet skrittura ta' kera tal-5 ta' Awissu 1983. Għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mill-Liġi.

36. Ir-rikorrenti jikkontendu illi l-kera li kien qed jitħallas kienet waħda miżera, għalkemm ma jippreżentaw ebda prospett ta' kera riċevuta minnhom jew minn ommhom Giulia Ghigo – l-unika dokument li jeżebixxu illi ċedola ta' depositu tat-8 ta' Novembru 2021 li saret min Peter Paul Vella u Antonia Calleja, li ma għandhom ebda dritt illi jokkupaw il-fond, u li ddeposita kera ta' €233.60.

37. Mill-banda l-oħra, jirriżulta mhux ikkontestat illi Rita Tanti, li kienet mart Emanuel Tanti, li kien kera l-fond oriġinalment, mietet fl-14 ta' Awissu 2021 (vide fol 12).

38. Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrent huwa bbażat 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-rikorrent.

39. 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).*

40. 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.

41. Madanakollu, 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.

42. 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-rikorrent.

43. 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-intimati f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

Kumpens

44. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrent, talab lill-Qorti sabiex tipprovdilu 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.

45. 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.

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

47. Jirriżulta li r-rikorrent talab 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

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

49. Jirriżulta illi l-fond sar tar-rikorrenti permezz ta' trasferiment Causa Mortis illi sar fis-17 ta' Marzu 2017, u dana wara il-mewt ta' ommhom, Gulia Ghigo li seħħet fl-14 ta' Awissu 2016. (vide fol 12).

50. Il-Qorti tosserva illi il-Kap 319, u għalhekk l-effetti ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel protokol, daħal in vigore b'effett minn Mejju 1987, u għalhekk kwalsiasi kumpens abbażi ta' tali ksur jista' jingħata minn Mejju 1987.

51. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **Mejju tas-sena 1987** 'il quddiem.

52. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fit-13 ta' Awissu 2021, ossija wara d-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69.

53. 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 fondamentali '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:

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.

54. Il-Qorti tifhem illi l-emendi li għalihom jagħmel referenza l-Avukat tal-Istat daħlu fis-seħħ b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021.

55. Ikkunsidrat illi mill-1 ta' Ġunju 2021, ir-rikorrenti kellhom id-dritt illi jissanaw il-vjolazzjoni illi ġiet stabbilita minn dina l-Qorti, l-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jingħata sal-1 ta' Ġunju 2021, peress illi wara dakinhar, ir-rikorrenti kellhom kull dritt illi jipproteġu d-drittijiet tagħhom u jitolbu għal kera ogħla.

56. Jirriżulta li r-rikorrenti ottjenew sentenza ta' żgumbrament fil-konfront ta' Peter Paul Vella, fil-15 ta' Settembru 2022, peress illi ma għandu ebda titolu biex jokkupa tali fond, iżda Peter Paul Vella intavola appell minn tali deċiżjoni.

57. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi f'dan il-każ, il-kumpens għandu jiġi meqjus sal-**<u>1 ta' Ġunju 2021</u>**, u dan għar-raġunijiet fuq stabbliti.

58. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Mejju 1987 sa Ġunju 2021, ossija erbgħa u tletin sena u xahar, madanakollu din il-Qorti, għal fini ta' prattiċita' ser tqis il-kumpens fuq perjodu ta' erbgħa u tletin (34) sena.

<u>Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji</u>

59. 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."

60. 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."*

61. 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 irnexxielhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma, għandu imbagħad jitnaqqas il-kera pperċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

62. Dwar id-danni non-pekunjarji, din il-Qorti tagħmel referenza 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.

63. Fil-każ odjern, jidher illi r-rikorrenti wirtu l-fond fl-14 ta' Awissu 2016. Din il-Qorti tqis illi jkun ġust u ekwu illi l-kumpens jingħata rikorrenti biss minn dakinhar illi wirtu l-fond 'l hinn, ossija minn Awissu 2016 sa Ġunju 2021, ossija erbgħa snin u għaxar xhur, peress illi tali vjolazzjoni kienet konsistenti u baqgħet għaddejja sa' Ġunju 2021, meta ir-rikorrenti ingħataw rimedju biex jissanaw il-vjolazzjoni minnhom sofferti.

64. Il-Qorti, għalhekk, tqis illi kwalsiasi danni non-pekunjarji għandhom jingħataw għall-perjodu ta' ħames snin (5), għal fini ta' prattiċita' fil-kalkoli, peress illi tinsab ċert li xahrejn differenza f'kumpens ma għandhiex twassal sabiex d-deċiżjoni ta' dina l-Qorti tiġi mibdula.

65. 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:

Danni Pekunjarji								
Minn	**Sa**	**Kera Percepibbli (€)**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
1987	1992	840	5		4200			
1992	1997	1350	5		6750			
1997	2002	2250	5		11250			
2002	2007	3300	5		16500			
2007	2012	4800	5		24000			
2012	2017	4950	5		24750			
2017	2021	6500	4		26000			
	Numru ta' Snin		34					
				TOTAL	113450			
			Naqqas 30%		34035			
		Bilanc				79415		
			Naqqas 20%			15883		
				TOTAL Danni Pekunjarji			63532	
Kera Mhallsa								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
1987	2010	69.99	23	1609.77				
2010	2013	185	3	555				
2013	2016	197	3	591				
2016	2021	185	5	925				
	Numru ta' Snin		34					
		TOTAL		3680.77				
				Naqqas Kera Mhallsa			3680.77	
				BILANC Danni Pekunjarji				59851.23
Danni Non Pekunjarji								
Kumpens €	**Snin**	**Total**						
500	5	2500						
				ZID Danni Non Pekunjarji				2500
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					62351.23

66. 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.

67. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għal fond 7 (ġià 14) bl-isem 'Sijon', fi Pjazza tal-Knisja, Mqabba għandu jkun ta' **tnejn u sittin elf, tlett mija u wieħed u ħamsin Euro (€62,351)**

Kummenti finali

68. Din il-Qorti ma tistax ma tosservax illi għalkemm ir-rikorrenti lmentaw minn ksur tad-dritt taghhom, ebda mir-rikorrenti ma kellhom id-diċenza illi jixhdu quddiem dina l-Qorti sabiex jindikaw x'ilmenti kellhom – straħu unikament fuq dokumenti u sottomissjonijiet finali tal-konsulent legali tagħhom.

69. Il-Qorti jisgħobbiha tinnota illi l-kawżi Kostituzzjonali spiċċaw unikament eżerċizzju ta' kontabbilta' sabiex persuni, li jikkontendu li sofrew danni morali minħabba Liġi illi ġiet dikjarata bħala li tilledi d-drittijiet taċ-ċittadini Maltin, jagħmlu profitt minn tali ksur a benefiċċju tagħhom.

70. Filwaqt illi dina l-Qorti tifhem li, filwaqt li huwa minnu li r-rikorrenti kellhom dritt li ġie leż lilhom u, partikolarment, lill-ommhom, hija kienet ta' l-anqas tippretendi li r-rikorrenti b'xi mod jixhdu biex jispjegaw il-lanjanza tagħhom ukoll. Nuqqas f'dan is-sens juri nuqqas ta' rispett lejn il-Qrati u l-Awtorita' tagħha.

71. Tali nuqqas ser jitqies fil-kap tal-ispejjeż.

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:

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' l-Ewwel Talba kif mitluba.

Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-applikazzjoni ta' l-artikoli 3 sa 9 tal-Kap. 69 u sussegwentement ta' l-artikoli 1531B, 1531Ċ, 1531F u 1531G tal-Kap.16 in relazzjoni mal-kirja tal-fond 7 'Sijon', Pjazza tal-Knisja, Mqabba, taw lok għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Tilqa' t-tieni talba u dana billi:

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 lilu, u

Tillikwida l-kumpens li għandha titħallas lir-rikorrenti fis-somma ta’ **tnejn u sittin elf, tlett mija u wieħed u ħamsin Euro (€62,351)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta’ **tnejn u sittin elf, tlett mija u wieħed u ħamsin Euro (€62,351)** kif hekk likwidata.

Dwar spejjeż, għar-raġunijiet fuq indikati, kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur