FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF

IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum, l-Erbgħa, 29 ta' Novembru, 2023.

Kawża Nru. 4

Rik. Nru. 520/2021 ISB

Tabib Dottor Jacob Vella (K.I. 274386M)
Dolores Vella (K.I. 275751M)
Rebecca Vella (K.I. 50288M)

Vs

Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** tat-**Tabib Dottor Jacob Vella et**, li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

I. ***Tiddikjara u Tiddeciedi*** *illi gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà 11, Ideal Apts, Fl 7 Triq l-Isqof F.S. Caruana, l-Imsida bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.*

II. ***Tiddikjara u Tiddeciedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta'l-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l_Ordinanza XVI tal-1944 u l-Artikolu 1531(C) tal-Kap 16*

tal-Liġijiet ta' Malta li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Ligi.

III. ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi u ai termini tal-Ligi.*

IV. ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Ligi bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.*

U dan wara illi ppremettew:

1. *Illi r-rikorrenti Tabib Dottor Jacob Vella huwa proprjetarju tal-fond* ***11, Ideal Apts, Fl 7, Triq l-Isqof F.S. Caruana, l-Imsida,*** *li huwa akkwista per via di successione mill-eredità tal-mejjet missieru Francesco Vella li miet fit-12 ta' Mejju 2012, u li l-wirt tieghu ddevolva b'zewg testmenti unica charta tad-19 ta' April 1994 u 15 ta' Awwissu 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella.*

2. *Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tal-11 ta' April 2013 fl-atti tan-Nutar Dottor Andrea Micallef,* ***"Dokument A"*** *hawn anness il-wirt tal-mejjet Francesco Vella gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni ai termini tal-Ligi.*

3. *Illi b'kuntratt ta' donazzjoni tad-29 ta' Novembru 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor Veronica Mizzi Young, hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument B"****, l-esponenti akkwista t-totalità tal-proprjetà fuq imsemmija minghand ommu u ohtu.*

4. *Illi minkejja dan, ir-rikorrenti Doris Vella u Rebecca Vella jridu jitolbu l-kumpens lilhom dovut ghat-telf minnhom soffert sad-data tad-donazzjoni fuq msemmija.*

5. *Illi skont skrittura privata tal-11 ta' april 1994 bejn Francis u Doris konjuġi Vella u Rita Brincat, hawn anness u mmarkat bhala '****Dokument C'*** *dan il-fond gie mikri lil l-inkwilina Rita Brincat, illum mejta, bil-kera ta'* ***LM 25*** *fix-xahar, jitħallsu kull tliet (3) xhur bil-quddiem.*

6. *Illi l-imsemmija Rita Brincat mietet fis-27 ta' Mejju 2021 skond* ***"Dokument D"*** *hawn anness, u b'hekk sa dakinhar kienet tezisti lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.*

7. *Illi l-fond mhuwix fond dekontrollat kif jirrizulta mid-****"Dokument E"*** *hawn anness.*

8. *Illi a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, gialadarba l-inkwilina Brincat kella dritt iggedded il-kirja ai termini tal-iskrittura ta' lokazzjoni tal-11 ta' April 1994 minkejja illi t-terminu kellu jiskadi fl-10 ta' April 2004, bi vjolazzjoni tad-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti stante li l-Artikolu 2, 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta jilledu d-drittijiet taghhom kif ukoll l-emendi tal-Att X tal-2019 u l-Artikolu 1531(c) tal-Kap 16 tal-Kodici Civili.*

9. *Illi kif diga' inghad, Rita Brincat mietet fis-27 ta' Mejju 2021, u ghalhekk l-fond kif ukoll c-cwievet gew ritornati lir-rikorrenti Tabib Jacob Vella, stante illi t-tifla tal-inkwilina Brincat, li kienet tirrisjedi fil-fond in kwistjoni, ghandha post alternattiv, kif jirrzulta minn skrittura privata ffirmata fil-25 ta' Gunju 2021, mit-tifla tal-inkwilina Brincat, ossia Roxanne Grech, dokument hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument F'****.*

10. *Illi l-inkwilina Brincat kienet suppost thallas il-kera irrizorja ta'* ***€1,109.40c,****fis-sena ghall-fond in kwistjoni, stante li ai termini tal-Att X tal-2009 mill-1 ta' Jannar 2013 il-*

*kera saret **EURO 1046.60c;** fl-1ta' Jannar 2016 sar **EURO 1085** u fl-1 ta' Jannar 2019 sar **EURO 1109.40.** Illi minkejja dawn l-awmenti tenwi, l-kera mhix skond is-suq.*

11. *Illi l-kera li l-fond setgha jgib galadarba mhux iddekontrollat huwa dak li l-fond setgha jgib fl-4 ta' Awissu 1914 ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944 u tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dan kien u hu assolutament inaccettabbli ghar-rikorrenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.*

12. *Illi r-rikorrenti gew mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom minghajr ma gie moghti kumpens xieraq għat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut kien li jitħallas huma l-awmenti a tenur tal-Att X tal-2009 li huma xorta lezivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jzommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi jircievu kera gusta fis-suq.*

13. *Illi l-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta jippriva lir-rikorrenti mill-proprjeta' taghhom minkejja li l-antekawza minnhom ha hsieb biex jassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li huma mhux qed jircievu l-kumpens adegwat u dan qed jikkawza sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilii Briffa.*

14. *Illi b'sentenza deċiża mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet **"Amato Gauci vs. Malta"**, ġie deċiż illi f'każ simili bħal dan ir-rikorrenti għandha dritt titlob ukoll barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali d-danni li hija soffriet minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja kif ukoll l-izgumbrament mill-fond imsemmi tal-istess inkwilina intimata Cassar.*

15. *Illi r-rikorrenti ghandhom jircievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf taghha kif gie deciz fil-kawza "**Albert Cassar vs MALTA** deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.*

16. *Illi kif gie deciz recentement mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawza fl-ismijiet **Franco Buttigieg and Others vs Malta** l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza ghalih supra jghodd wkoll ghall-dawk il-kazijiet fejn il-koncessjoni enfitewtika temporanja inghatat wara id-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, kif gara fil-kaz odjern, u l-istess Qorti sabet illi f'kaz simili ghal dak ta' llum wkoll tezisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan ghar-ragunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement kkundannat lill-Istat Malti jhallas €22,000 bhala danni pekunjarji, €4,500 bhala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bhala spejjez legali lir-rikorrenti. Illi ai termini tas-sentenza fuq msemmija, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem iddecidiet illi f'kaz fejn ma jistax jkun hemm restitutio in integrum, ossia li l-fond jigi moghti lura battal lir-rikorrenti, d-danni minnhom sofferti ghandhom jigu kalkulati fuq id-differenza bejn dak li tkun effettivament rciviet tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sal-prezentata tar-rikors odjern u dak li suppost rciviet skond ir-rata tas-suq fl-istess perijodu.*

17. *Illi r-rikorrenti gie mcahhad mit-tgawdija tal-proprjetà tieghu minghajr ma gie moghti kumpens xieraq għat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet*

*kuntrattwali raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut lilhom ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' €475.47c fis-sena, liema kera kif sussegwentement awmentata bl-emendi ta' l-Att X tat- 2009 u tal-Att XXVII tal-2018 senjatament l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta hija xorta wahda leziva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina billi din tircievi kera gusta fis-suq, u dan kif gia gie deciz mill-**Qorti Ewropea ghad-Drittijiet Fundametali tal-Bniedem fil-kawza Application No. 14013/19 'Case of Cauchi vs Malta'**, deciza mill-Ewwel Sezzjoni tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021, fejn il-Qorti ddikjarat "83. The Court observes that in the absence of eviction, in order to bring the violation to an end, the applicant should be paid an appropriate rent subsequent to the domestic judgment. It is thus incomprehensible how a gradual increase over the years would fulfil such a requirement. Moreover, the Court observes that the establishment of this rent is dependant on the means of the tenant, thus a low rent may still be established leaving the landlord to bear most of the social and financial costs of providing housing to the individual, as opposed to the State. In view of these considerations the Court cannot accept that Article 12B was designed to effectively and meaningfully with the issue of the disproportionate interference arising from the applicable rent laws, which have already been recognised by the domestic courts."*

Rat id-dokumenti esebiti mar-Rikors promotur (fol 7 sa 29);

Rat id-digriet tagħha tad-19 ta' Awwissu 2021 u li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għat-30 ta' Settembru 2021 fil-11:30a.m.

Rat ir-**risposta** tal-intimat **Avukat tal-Istat** ippreżentata fis-7 ta' Settembru 2021 (fol 32) li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta` in kwistjoni. Di piu`, ir-rikorrenti jridu jġib prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);*

2. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-esponent jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva li ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u għandaqstant it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;*

3. *Illi l-kuntratt tal-kera*[1] *sar mill-ante-kawża tar-rikorrenti wara li daħal fis-seħħ il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**. Dan ifisser li l-ante-kawża tar-rikorrenti daħlu għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-*

[1] Dok C anness mar-rikors promotur, liema dokument mad-daqqa t'għajn jidher li mhuwiex id-dokument komplut.

konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. Għalhekk ir-rikorrenti huma marbut b'dak li ftiehmu l-ante-kawża tagħhom – pacta sunt servanda;

4. *Dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, għal fejn fir-rikors tagħhom ir-rikorrenti isemmu l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, dan mhuwiex applikabbli għaliex il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** bħala liġi eżistenti qabel l-1962 jinsab protett u mħares bl-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment 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 magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tisostitwixxi 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)...";*

5. *Illi f'kull każ, l-invokazzjoni tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** huwa għal kollox improponibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjeta`. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel jew obbligatorju persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta` bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Pero` dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni, tant li llum il-ġurnata l-fond in kwistjoni ġie ritornat lura. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u konsegwentmenet għandu jiġi mwarrab;*

6. *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 Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-*

kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żġur mhux il-każ;

7. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-***Kap. 16** *f`dak li jirrigwarda ammont fil-kera, il-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja sakemm il-fond ġie ritornat lur,a u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-***Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol** *ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;*

8. *Illi jsegwi għalhekk 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-ligi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proprozjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

9. *Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropeja 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 Maggur 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 mariġini 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 lokatizju ta' fond fis-suq ħieles";*

10. *Illi proprju fir-rigward tal-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 bejn il-partijiet kollha interessati. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi tal-***Att X tal-2009** *dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni mal-partijiet kollha konċernati;*

11. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Rat id-digriet mogħti minn din il-Qorti fl-udjenza tat-30 ta' Settembru 2021 (fol 36) u li permezz tiegħu ġie nominat bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament għar-rikorrenti, il-**Perit Mario Cassar** sabiex jaċċedi fil-fond mertu tal-kawża u jistabbilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond għaż-żmien mill-1 ta' Jannar 1987 sal-preżentata tal-kawża odjerna, b'intervalli ta' ħames snin matul il-perjodu kollu.

Rat ukoll illi fl-udjenza tat-30 ta' Settembru 2021, saret id-dikjarazzjoni tad-difensur tar-rikorrenti li ma kellux aktar provi x'jipproduċi.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku nominat mill-Qorti kif maħluf fit-18 ta' Novembru 2021 (fol 38 et seq).

Rat illi fl-udjenza tat-30 ta' Jannar 2023, id-difensur tar-rikorrent iddikjara li qed jirrimetti ruħu għar-rapport tal-Perit Tekniku.

Rat in-nota tal-Avukat tal-Istat intavolata fit-8 ta' April 2022 (fol 52) li permezz tagħha ppreżenta numru ta' domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku.

Rat in-nota tal-Perit Tekniku Mario Cassar intavolata fid-29 ta' Settembru 2022 (fol 59 et seq) li permezz tagħha ppreżenta t-tweġibiet tiegħu għad-domandi in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat.

Rat illi fl-udjenza tas-17 ta' Frar 2023, id-difensur tal-Avukat tal-Istat iddikjara li m'għandux aktar provi x'jipproduċi u konsegwentement il-Qorti ddikjarat il-provi tal-partijiet magħluqa.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi tal-partijiet.

Rat illi fl-udjenza tal-14 ta' Lulju 2023, il-partijiet qablu li l-kawża setgħet titħalla għal-lum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **fatti**:

Illi r-rikorrent **Tabib Dottor Jacob Vella,** spjega fl-affidavit tiegħu, kif ukoll permezz ta' numru ta' dokumenti ppreżentati, il-provenjenza tat-titolu tiegħu flimkien mar-rikorrenti l-oħra fir-rigward tal-proprjetà mertu ta' din il-vertenza, ossia, il-fond bin-numru uffiċjali **11, Ideal Apts, Flat 3, Triq l-Isqof F.S. Caruana l-Imsida** li huma wirtu mingħand missieru Francesco Vella li miet fit-12 ta' Mejju 2012.

Illi l-wirt ta' Francesco Vella ddevolva b'żewġ testmenti *unica charta* tad-19 ta' April 1994 u tal-15 ta' Awwissu 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella. Id-dikjarazzjoni *causa mortis* ġiet ippubblikata fil-11 ta' April 2013 fl-atti tan-Nutar Dottor Andrea Micallef.

Jispjega li b'kuntratt ta' donazzjoni tad-29 ta' Novembru 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor Veronica Mizzi Young, hu akkwista l-proprjetà fl-intier tagħha mingħand ommu u oħtu. Jispjega li minkejja dan, ommu Doris Vella u oħtu Rebecca Vella, huma lkoll partijiet fil-kawża sabiex jitolbu l-kumpens lilhom dovut għat-telf minnhom soffert sad-data tal-istess donazzjoni.

Illi għalhekk mill-provi mhux ikkontestati jirriżulta li r-rikorrent Dottor Jacob Vella, huwa l-proprjetarju uniku tal-fond bin-numru uffiċjali 11, Ideal Apts, Flat 3, Triq l-Isqof F.S. Caruana l-Imsida.

Illi r-rikorrent **Dottor Jacob Vella** fl-istess affidavit iddikjara li missieru u ommu kienu ikkonċedew b'titolu ta' kera il-fond in kwistjoni lil Rita Brincat versu l-kera ta' ħamsa u għoxrin Lira Maltin (Lm 25) fix-xahar permezz ta' skrittura datata 11 ta' April 1994.

Jispjega li l-fond mhuwiex dekontrollat u għalhekk la darba l-kera ġiet fi tmiemha fl-2004, l-inkwilina kellha d-dritt li tibqa' tirrisjedi fl-istess fond bl-operat tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Jgħid li Rita Brincat mietet fis-27 ta' Mejju 2021 u ċ-ċwievet tal-fond ġew irritornati lilu meta l-kirja f'dak iż-żmien kienet tammonta għal elf, mija u disa' Ewro u erbgħin ċenteżmu (€1,109.40) fis-sena.

Isostni li r-rikorrenti flimkien mal-antekawża tagħhom qabilhom ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid sfurzat tal-fond. Jispjega li kien għalhekk li ma kellhomx għażla ħlief li jintavolaw il-proċeduri odjerni u dana stante li jixtiequ li jiġu kkumpensati tan-nuqqas ta' għażla li soffrew tul iż-żmien. Jgħid li huma ħallsu wkoll taxxa tas-suċċessjoni fuq il-fond in kwistjoni li qatt ma seta' jirċievi lura permezz tal-kera miżera li kienet titħallas fuqu.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Mario Cassar,** b'rapport maħluf fit-12 ta' Novembru 2021 (fol 38 et seq), irrelata li l-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mija u ħamsa u ħamsin elf Ewro (€155,000) fl-istat attwali u fil-valur ta' tlett mija u ħamsa u ħamsin elf Ewro (€355,000) bil-potenzjal ta' żvilupp.

Bħala valur lokatizju tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tiegħu kif mitlub, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1983 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq a bażi tal-proprjetà bil-potenzjal ta' żvilupp kellha tkun:

1987 sa 1991	€930 fis-sena	€4,650 ta' ħames snin
1992 sa 1996	€1,275 fis-sena	€6,375 ta' ħames snin
1997 sa 2001	€1,746 fis-sena	€8,730 ta' ħames snin
2002 sa 2007	€2,393 fis-sena	€11,965 ta' ħames snin
2008 sa 2011	€3,278 fis-sena	€16,390 ta' ħames snin
2012 sa 2016	€4,491 fis-sena	€22,455 ta' ħames snin
2017 sa 2020	€9,658 fis-sena	€38,632 ta' erba' snin
2021	€12,425 fis-sena	€12,425 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' mija u wieħed u għoxrin elf, sitt mija u tnejn u għoxrin Ewro (€121,622) mis-sena 1987 sal-aħħar tas-sena 2021, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun ġust u ekwu skont il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Fi tweġibiet għad-domandi in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat jgħid li fir-rapport tiegħu għamel referenza għal valutazzjonijiet oħra illi huwa għamel fl-istess blokka u kkunsidra l-fond fl-istat u l-konfigurazzjoni preżenti, il-kobor tal-fond, l-*area* tal-fond u l-istat ta' manutenzjoni u finituri. Mistoqsi dwar ir-rata ta' tlieta punt ħamsa fil-mija (3.5%) sabiex jiġi stabbilit il-valur lokatizju jgħid li din tieħu konsiderazzjoni tal-*bond base rate* u *tenant risk*.

Il-Perit Tekniku ppreżenta wkoll il-kera ġusta tal-proprjetà bbażata fuq il-proprjetà fl-istat li hi:

1987 sa 1991	€638 fis-sena	€3,190 ta' ħames snin
1992 sa 1996	€873 fis-sena	€4,365 ta' ħames snin
1997 sa 2001	€1,197 fis-sena	€5,985 ta' ħames snin
2002 sa 2007	€1,640 fis-sena	€8,200 ta' ħames snin
2008 sa 2011	€2,247 fis-sena	€11,235 ta' ħames snin
2012 sa 2016	€3,078 fis-sena	€15,390 ta' ħames snin
2017 sa 2020	€4,217 fis-sena	€16,868 ta' erba' snin
2021	€5,425 fis-sena	€5,425 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' sebgħin elf, sitt mija u tmienja u ħamsin Ewro (€70,658) mis-sena 1987 sal-aħħar tas-sena 2021, bħala intorjtu ta' kera illi kien ikun giust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**<u>sottomissjonijiet</u>** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti jgħidu li la darba l-fatti tal-każ ma ġewx ikkontestati mill-intimati u in vista tal-fatt li teżisti ġurisprudenza ben assodata dwar każijiet simili, fis-sottomissjonijiet tagħhom illimitaw ruħhom sabiex jagħmlu sottomissjonijiet biss dwar il-*quantum* ta' kumpens illi huma jippretendu illi għandhom jirċievu.

Isostnu li bil-prinċipji ta' kalkolu ta' kumpens kif stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea **Cauchi vs Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 u tenut kont ta' numru ta' deċiżjonijiet li r-rikorrenti elenkaw fin-nota tagħhom fejn il-Qorti ffissat l-ammont ta' kumpens fuq l-istess prinċipji, isostnu li l-kumpens dovut lilhom m'għandux ikun inqas minn tlieta u erbgħin elf, tliet mija u disgħa u ħamsin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€43,359.50), oltre danni morali li għandhom ikunu ta' ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena li r-rikorrenti sofrew leżjoni tad-drittijiet tagħhom, u dana b'referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatto vs l-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Evelyn Montebello vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-13 ta' Lulju 2018, isostnu li m'għandux jingħata widen l-argument fejn jingħad illi dewmien da parti tar-rikorrenti sabiex jipproċedu b'dawn il-proċeduri għandu jwassal għal tnaqqis fil-kumpens.

B'referenza għad-deċiżjoni **Sammut Carmel sive Charles vs Dimech Maria Stella et**[2] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021[3] jinsistu li l-kumpens għandu jitħallas għall-perjodu kollu tal-kirja u mhux minn dakinhar li saru sidien tal-proprjetà.

Isostnu li l-prinċipji ta' kalkolu ta' kumpens kif stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea **Cauchi vs Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 liema insenjament ġie riaffermat fis-sentenza **Erika Gollcher et vs Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, għandu japplika wkoll f'dawn il-proċeduri.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Anna Galea et v Avukat Ġenerali et** deċiża fl-24 ta' Ottubru 2019, issostni li l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jiġu sapportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Min-naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, jissottometti li fir-rigward tal-ewwel parti tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu fir-rigward tat-titolu tar-rikorrenti, jgħid li huwa sodisfatt li r-rikorrent it-Tabib Dottor Jacob Vella huwa sid il-fond in kwistjoni u għalhekk mhux qed jinsisti fuq din l-eċċezzjoni fil-konfront tar-rikorrent Tabib Jacob Vella. Madanakollu, fir-rigward tar-rikorrenti Doris u Rebecca Vella jsostni li m'għadx għandhom titolu fuq l-appartament u għalhekk m'għandhomx l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex jippromwovi l-lanjanzi tagħhom u dana stante li ttrasferew il-proprjetà mingħajr ebda riżerva għal kwalunkwe drittijiet litiġjużi li huma seta' ħasbu li kellhom sa dakinhar tad-donazzjoni. In sostenn ta' dan jirreferi għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti kif diversament preseduta fl-ismijiet **Tabib Jacob Vella et vs Paul Magro et** deċiża fit-28 ta' Settembru 2022, li minnha ġie intavolat appell iżda mhux dwar dan il-punt.

Dwar it-tieni part tal-ewwel eċċezzjoni u ċjoè dwar il-prova tal-kirja jsostni li l-kirja ma kinitx protetta taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dana stante li f'April 2006 il-partijiet qablu fuq awment ta' kera u b'hekk inħolqot relazzjoni lokatizja ġdida mhux regolata bil-liġi antika u għalhekk din il-Qorti m'għandiex tistħarreġ l-ilment tar-rikorrenti in kwantu jekk hemmx leżjoni o meno.

Jgħid li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ odjern u dan ai termini tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, l-Avukat tal-Istat jillimita ruħu għall-aspett tal-proporzjonalita`. Isostni li jekk kemm-il darba wieħed iqis l-ammont ta' kirja perċepita fl-2006 mar-rapport tal-Perit Tekniku fejn tqis il-valur attwali tal-proprjetà, jemerġi li l-kirja perċeputa kienet waħda ġusta u raġjonevoli u għalhekk ma jistax jingħad li kien qed jinġarr piż eċċessiv u rraġonevoli. Jispjega li r-rikorrent Jacob Vella akkwista d-dritt tal-kirjiet fuq il-proprjetà fl-2018, għax qabel dik id-data kienet soġġetta għall-użufrutt ta'

---

[2] Ir-rikorrenti jagħmlu referenza wkoll għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Nutar Dr Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat** deċiża fl-4 ta' Mejju 2022, **Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża fit-8 ta' Ottubru 2020, **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** deċiża fl-4 ta' Mejju 2022.

[3] Kif ukoll **Alessandra Armla minn Noel Radmilli vs Joseph Ellul et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru 2018 u **Radmilli vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea fit-13 ta' Jannar 2022.

ommu u għalhekk meta jitqies li kien hemm qabża fil-kera fl-2017 u ċ-ċwievet ġew ritornati fl-2021 ma jistax jingħad li sofra xi ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu għax kien qiegħed iġorr piż eċċessiv u sproporzjonat u b'hekk il-leżjoni ma tirriżultax.

Rigward il-kumpens isostni li jekk kemm-il darba din il-Qorti ssib li r-rikorrent sofra leżjoni dan għandu jkun limitat għall-perjodu bejn id-data tad-donazzjoni sal-introduzzjoni tal-emendi permezz tal-Att XXIV tal-2021. Isostni li din il-Qorti m'għandhiex tabbraċċja l-valuri kif stabbilit mill-Perit Tekniku fejn ġie kkonsidrat il-potenzjal tal-proprjetà iżda wieħed li jirrifletti l-valur attwali tal-proprjetà. Jispjega li minn hemm il-Qorti imbagħad għandha tgħaddi biex tapplika l-insenjament ta' **Cauchi vs Malta**. Għal dak li għandu x'jaqsam ma kumpens non-pekunjarju jirreferi għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti, diversament preseduta, fl-ismijiet **Joseph Mary sive Joseph Duca v. Reno Farrugia et** deċiża fit-3 ta' Frar 2023 u jsostni li minn imkien ma jirriżulta li r-rikorrenti ġarrbu xi saram jew tbatija emozzjonali u mentali minħabba l-protezzjoni mogħtija permezz tal-liġi in kwistjoni.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti l-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżamina u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari imqajma mill-intimati fir-risposti tagħhom:

<u>Eċċezzjoni dwar il-prova tat-titolu tar-rikorrenti u tal-prova tal-kirja</u>

L-intimat Avukat tal-Istat fl-ewwel tliet eċċezzjoni tiegħu eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom jipprovaw it-titolu tagħhom, kif ukoll prova li l-kirja kienet regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fir-rigward tal-prova tat-titolu, fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat jgħid li għalkemm m'hemmx dubju li r-rikorrent Dottor Jacob Vella huwa sid tal-proprjetà *de quo,* ma jistax jingħad l-istess fir-rigward tar-rikorrenti l-oħra u dana stante li d-drittijiet tagħhom spiċċaw dakinhar li għaddew il-proprjetà lil Dottor Jacob Vella b'titolu ta' donazzjoni. Iżid ukoll li jrid jiġi kkunsidrat huwa minn meta bdew id-drittijiet tal-istess rikorrent Jacob Vella minħabba l-fatt li meta oriġinarjament wiret sehem mill-propjeta` mingħand missieru din xorta waħda kienet soġġetta għad-drittijiet tal-użufrutt ta' ommu Dolores Vella.

Il-Qorti tosserva dak li qalet din il-Qorti kif diversament preseduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Tabib Dr Jacob Vella et vs Paul Magro et** deċiża fit-28 ta' Settembru 2022, fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

> 15. *Fit-tieni eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat eċepixxa li r-rikorrenti Dolores Vella u Rebecca Vella m'għandhom l-ebda interess ġuridiku f'dawn il-proċeduri, u dan ladarba huma ttrasferew kwalsiasi interess li huma kellhom fil-fond lir-rikorrent Dr Jacob Vella mingħajr ebda riżerva fir-rigward ta' xi jeddijiet litiġjużi li huma seta' kellhom. Barra minn hekk jirriżulta wkoll mill-atti ppreżentati li Maria Dolores Vella rrinunzjat għal kollox għad-*

> *dritt ta' użufrutt imħolli lilha minn żewġha Francesco Vella in forza tal-aħħar testment tiegħu, liema testment ma ġiex esebit in atti, u hija żiedet tiddikjara li ma kienet qiegħda żżomm l-ebda drittijiet u pretensjonijiet fuq il-fond. Il-Qorti tirrileva li f'każ li Maria Dolores, drabi oħra Dolores jew Doris Vella, u Rebecca Vella riedu jżommu fermi l-jeddijiet tagħhom għall-ħlas lilhom ta' xi kumpens minħabba l-kirja furzata tal-fond, huma kellhom jagħmlu riżerva għal dan fl-att li permezz tiegħu ttrasferew sehemhom mill-fond b'titolu ta' donazzjoni. Il-Qorti qegħda tqis dan it-trasferiment bl-istess mod kif jitqiesu trasferimenti oħra, inkluż bejgħ, u tirrileva li min ibiegħ jew jittrasferixxi proprjetà li tkun suġġetta għal kirja protetta, ma jistax jibqa' jivvanta pretensjonijiet ta' ħlas ta' kumpens, anki wara li jkun ittrasferixxa kull sehem u kull interess li jkollu f'dik il-proprjetà. Għaldaqstant din il-Qorti qegħda tilqa' din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat billi tiddikjara li r-rikorrenti Maria Dolores (sive Dolores) u Rebecca Vella m'għandhom l-ebda interess ġuridiku f'dawn il-proċeduri.*

Din il-Qorti m'għandha xejn x' iżżid ma dan l-insenjament ħlief li tagħmlu tagħha u b'hekk tiddikjara li r-rikorrent Dolores Vella u Rebecca Vella m'għandhom l-ebda interess ġuridiku f'dawn il-proċeduri.

Tosserva wkoll dak li qalet din il-Qorti, kif diversament preseduta, fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Noelle Galea vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża fit-18 ta' Mejju 2023 fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

> 83. *Jirriżulta illi fit-testment tagħha, Agnes Magri halliet il-fond lir-rikorrenti, Noelle Galea, iżda soġġett għall-użufrutt a benefiċċju ta' Angela Magri, oħt Agnes Magri u z-zija tar-rikorrenti, tul il-ħajja kollha tagħha.*
>
> 84. *Jirriżulta illi Agnes Magri mietet fit-13 ta' Frar 2012 filwaqt illi Angela Magri mietet fit-13 ta' Awissu 2018.*
>
> 85. *Ikkunsidrat dan, il-Qorti hawnhekk tibda biex tosserva illi skont il-ġurisprudenza nostrana reċenti, meta persuna tiret propjeta, hija titqies illi daħlet fiż-żarbun tal-persuna mingħand min wirtet u għalhekk, il-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali għandha tinkludi wkoll il-perjodu ta' żmien meta il-proprjeta` kienet għadha f'idejn il-persuna min għand wirtitha.*
>
> 86. *Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et deċiża reċentement ossija fit-30 ta' Marzu 2022, fejn dwar id-dritt għat-talba ta' kumpens b'mod retroattiv, il-Qorti kellha dan xi tgħid:*

"Jirriżulta li Salvatore Muscat sar proprjetarju tal-fond in kwistjoni f'Ġunju 2009, wara l-mewt ta' Teresa Muscat u li l-attriċi akkwistat l-istess fond bħala eredi universali tal-istess Salvatore Muscat. Għaldaqstant, hija daħlet fiż-żarbun legali tat-testatur, Salvatore Muscat u kompliet il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fundamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' ilment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta li l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' vittma fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre`, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqset il-patrimonju tat-testatur, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-attriċi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk, il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-attriżi, qua eredi universali ta' Salvatore Muscat, illi tressaq ilment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien Salvu Muscat".

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

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

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

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

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

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

Applikat dan l-insenjament għall-każ odjern, il-Qorti tosserva li għalkemm ir-rikorrent wiret il-porzjon ta' tlieta minn tmienja ($^3/_8$) tal-proprjetà *de quo* mal-mewt ta' missieru, dan is-sehem kien soġġett għall-użufrutt ta' ommu, liema tgawdija intemmet mal-kuntratt ta' donazzjoni tad-29 ta' Novembru 2018 u għalhekk jista' biss jilmenta minn leżjoni tad-drittijiet tiegħu minn dak id-data 'l quddiem. Fir-rigward tal-kumplament, illum hija ormai ġurisprudenza ben stabbilita li wieħed ma' jistax jilmenta dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu għall-perjodu ta' qabel ma jkun akkwista proprjetà b'titolu *inter vivos*.

Għalhekk din il-Qorti ser tkun qed tqis it-talbiet tar-rikorrent Tabib Dottor Jacob Vella mid-29 ta' Novembru 2018 'il quddiem.

Fir-rigward tal-prova tal-kirja, l-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu jsostni li l-kirja mhux veru regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta stante li fl-2006, il-partijiet ftehmu dwar ammont ta' kera mill-ġdid u għalhekk il-kirja oriġinali ntemmet.

Il-Qorti tosserva li l-kirja odjerna bdiet permezz ta' skrittura privata datata 11 ta' April 1994 u baqgħet *in vigore* sal-mewt tal-inkwilina f'Mejju 2021.

Il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **David Pullicino et vs Avukat Ġenerali et**, peress li jista' jkun ta' siwi biex jiġi indirizzat dak li qiegħed jipprova jqanqal l-intimat Avukat tal-Istat b'din l-eċċezzjoni tiegħu:

> *Il-fatt waħdu li sid jipprova jikseb l-akbar ġid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma' dik il-qagħda u warrab kull ilment li jista' għandu dwar iċ-ċaħda jew l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu minħabba f'liġi bħal dik jew illi irrinunzja għall-jedd li jitlob rimedju (ara Robert Galea vs Avukat Ġenerali et, 07/02/2017).*

Il-Qorti tosserva li f'dan il-każ, ir-rikorrenti u l-ante kawża tagħhom, anke jekk irnexxielhom jinnegozjaw prezz ta' kirja aħjar, ċertament li ma kellhomx l-għażliet kollha li xtaqu, bħala per eżempju li jirriprendu l-pussess tal-fond. Naturalment, kull gwadann f'termini tal-ammonti tal-kera li rnexxielhom jagħmlu s-sidien ser jiġi rifless fl-ammont ta' kumpens li jiġi komputat mill-Qorti, jekk ikun il-każ, b'dan illi l-ammont

ta' kera perċeputa jitnaqqas mill-kumpens dovut. Iżda ċertament ma jistax jingħad li dan il-fatt waħdu ma jimplikax li ma kienx hemm ksur tal-jeddijiet tas-sidien.

Isegwi li m'hemm l-ebda dubju f'moħħ din il-Qorti li la darba l-kirja bdiet fl-1994, u ċjoè qabel l-1995, u li l-fond ma kienx dekontrallat, il-kirja kienet regolata taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk ser tgħaddi biex tiċħad din il-parti tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Għalhekk din il-Qorti ser tilqa' l-ewwel parti tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tiddikjara li r-rikorrent Dolores Vella u Rebecca Vella m'għandhomx interess ġuridiku f'dawn il-proċeduri, li l-ilment tar-rikorrent Tabib Dottor Jacob Borg ser jiġi kkunsidrat mid-29 ta' Novembru 2018 u tiċħadha fil-kumplament.

<u>Eċċezzjoni rigward l-inapplikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa permezz tar-raba' eċċezzjoni tiegħu li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhuwiex applikabbli għal dawn l-proċeduri peress l-liġi daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Gunju 1931 u għalhekk hija protetta bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Issa l-Artikolu 47(9) jgħid testwalment hekk:

> *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 fisseħħ 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.*

Illi din l-eċċezzjoni diġà tressqet f'numru ta' kawżi ta' din ix-xorta u l-Qrati tagħna ġja kellhom diversi opportunitajiet jistabilixxu l-pożizzjoni prelevanti fir-rigward. Issir referenza partikolari għal sentenza li ngħatat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **<u>Anthony Muscat f'ismu personali u bħala mandatarju ta' Giovanna sive Joan Mifsud u Marie Scicluna vs Elizabeth Farrugia u l-Avukat tal-Istat</u>**.[4]

---

[4] 26 ta' Mejju 2021

*Dwar dan l-aggravju din il-Qorti diġa` għamlet il-pożizzjoni tagħha ċara f'numru ta' sentenzi fosthom **Charles Bonello v. il-Kummissarju tal-Pulizija** et tat-23 ta' Novembru 2020:*

"Il-Qorti tosserva:-

i. *"L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` li kull xorta li tkun" ma jista' jittieħed jekk mhux inter alia bi ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu l-pussess materjali u mhux biss pussess legali huwa interess fuq proprjeta`. B'hekk hu imħares taħt l-art. 37 minkejja li s-sid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjeta`.*
ii. *"Il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 li pero` ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 47(9).*
iii. *"L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li, "Ebda ħaġa flartikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fisseħħ 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).....". It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` L-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*
iv. *"Għalkemm hu minnu li l-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, pero` ma kellhomx l-effetti li jissemmew filparagrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni".*

*9. L-istess intqal fis-sentenzi **Anthony Debono v. Avukat Ġenerali et** tat-8 ta' Ottubru 2020 u **Michael Farrugia et v. Avukat Ġenerali** tas-6 ta' Ottubru 2020.*

It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel is-sena 1962, ċjoè l-Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk mhux milqut mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Għalkemm huwa veru li l-Kapitolu 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara s-sena 1962, xorta ma kellhomx l-effetti li jissemmew fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47(9) tal-kostituzzjoni.

Għaldaqstant il-Qorti tilqa' l-eċċezzjoni kif dedotta mill-Avukat tal-Istat u tiddikjara li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-proċeduri odjerni għar-raġunijiet fuq esposti.

Kunsiderazzjonijiet dwar ir-Rapport tal-Perit Tekniku

Qabel ma tgħaddi biex tiddeċiedi l-mertu, din il-Qorti ser tqis il-punt sollevat mill-intimat Avukat tal-Istat u ċjoè l-kontestazzjoni tal-istess Avukat tal-Istat fir-rigward tal-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku fir-rigward tal-valur lokatizju li dan ma kellux jirrifletti l-potenzjal tal-proprjetà iżda l-proprjetà fl-istat kif inhi.

Din il-Qorti tibda' biex tirreferi għas-sentenza tagħha stess fl-ismijiet **Patricia Ellul Sullivan et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-5 ta' Ottubru 2022, fejn il-Qorti kkunsidrat u kkonkludiet is-segwenti:

> *"...il-Qorti hassbet fit-tul u filwaqt illi tapprezza dak li qed jigi sollevat, hija ser timxi, kif inhi obbligata, mal-ligi u mad-dottrina legali vigenti f'dan ir-rigward.*
>
> *Il-Qorti tibda' biex tagħmel referenza għall-**artikolu 681 tal-Kap 12** li jipprovdi hekk:*
>
> > *Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha.*
>
> *Il-Qorti tqis ghalhekk illi jista' jkun hemm cirkostanzi fejn hija ma tkunx marbuta bil-konkluzjonijiet peritali, imma biex tasal ma tintrabatx bihom, hija trid tkun konvinta illi dawk il-konkluzjonijiet huma skorrett u/jew ma humiex giusti. Filwaqt illi wiehed dejjem ghandu jzomm f'mohhu illi l-Qorti tappunta Perit Tekniku peress illi l-Qorti mhix hi stess teknika u l-materja in ezami tkun ta' natura teknika, il-prassi hija ghalhekk illi l-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku jigu addotati – sakemm pero`, il-Qorti ma jkolliex materja mill-atti stess illi jistghu jikkonvincuha illi l-konkluzjonijiet tar-rapport peritali huma zbaljati u/jew humiex giusti. Hekk per ezempju, fejn ir-rapport peritali ikun rivedut minn periti perizjuri, jew fejn ikun hemm rapport tekniku ex parte illi l-Qorti jidhrilha illi gahndha ttih piz.*
>
> *Dan gie ben spjegat mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza **Dionisios Dennis Arnold et vs Raymond Chetcuti et**[5] :*
>
> > *Dwar il-valur probatorju tal-perizja ġudizzjarja*
> >
> > *Illi huwa minnu li l-liġi nnifisha tagħmel ir-riżerva espliċita li "Il-Qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra lkonvinzjoni tagħha nfisha". Dan peress li fl-aħħar mill-aħħar, il-konsiderazzjonijiet, l-opinjonijiet esperti, u l-konstatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt u għandhom jiġu meqjusa bħala tali mill-Qorti. L-eżerċizzju mill-espert jinvolvi għażliet ibbażati fuq id-diskrezzjonalita` teknika tat-testijiet kondotti minnu u kull ġudizzju tiegħu, in kwantu mezz ta' prova, hu riżervat lill-ġudikant fl-għarbiel tal-kumpless tal-provi. Hu prinċipju ben magħruf illi kull gudikant għandu l-poter diskrezzjonali wiesgħa li jqis dawk l-elementi ta' prova, proċesswalment akkwiżiti, li huwa jidhirlu hekk suffiċjenti għall-ġudizzju tiegħu.*
> >
> > *Illi dan ma jfissirx pero` illi l-Qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż : Daqstant ieħor hu wkoll konkordament riċevut u aċċettat illi dan ma jfisserx illi l-Qorti arbitrarjament u bla raġuni tista' tiskarta konkluzjoni ta' perit nominat minnha. Kif issokta jiġi ppreċiżat, il-*

---

5 **628/2012GM** deċiża 3.10.2019

konvinzjoni kuntrarja tagħha għandha tkun ben informata u bbażata fuq raġunijiet li gravement ipoġġu fid- dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li m' għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami;

Issir ukoll referenza ghall-każ ***A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi*** *et*[6]*:*

"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "Calleja vs Mifsud", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("Grima vs Mamo et noe" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).

Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "Cauchi vs Mercieca" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "Saliba vs Farrugia" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "Tabone vs Tabone et" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "Calleja noe vs Mifsud" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `Attard vs Tedesco et` - Qorti talAppell – 1 ta`

[6] deċiża fil-15 ta' Mejju 2014

Ġunju 2007 u "Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et" (Qorti talAppell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).

Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("Bugeja et vs Muscat et" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhix marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu moghti minnha stess, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni huma skorretti u/jew inġusti, hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat Joseph Ellul Vincenti fir-relazzjoni peritali tiegħu li jirriżultawlha bħala li mhumiex korretti, ġusti u/jew li raġjonevolment imorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija ser tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

Il-Qorti trid taccenna f'dan l-istadju ghall-fatt illi mill-atti la jirrizulta xi rapport ex parte illi l-Qorti setghet tevalwa u lanqas ma jirrizulta illi xi hadd mill-partijiet talab ghall-hatra ta' periti perizjuri, bil-ghan illi xi parti jew ohra topponi jew tikkuntrarja il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku mqabbad f'dan il-kaz.

L-istess sentenza hawn fuq citata, ***Dionisios Dennis Arnold et vs Raymond Chetcuti et***[7]*, tghid hekk:*

Illi m'hemm xejn fil-liġi li jżomm lill-Qorti milli tadotta rapport ta' perit ex parte. Anzi, il-kuntrarju hu l-każ, kif joħroġ ċar mid-dispost ta' l-Artikolu 563A tal-Kodiċi ritwali (Kapitolu 12). Kull verifika li ssir minn parti, anke jekk permezz ta' l-awżilju ta' espert, tirrappreżenta aċċertament tekniku li jibqa' wieħed unilaterali u, ut sic, ma jikkostitwix għall-ġudikant fonti oġġettiva ta' aċċertament ta' fatt u, allura, mhux bilfors trid taċċettah. Dan ukoll fejn si tratta minn perizja ta' espert nominat mill-Qorti. Il-konsulenzi tekniċi ex-parte ma jikkostitwux strettament mezzi ta' provi daqskemm ta' allegazzjonijiet difensivi ta' karattru tekniku li jistgħu, għaldaqstant, jigu konfutati jew accettati. Naturalment, anke jekk mhux neċessarjament jikkostitwixxu prova tal-fatti allegati, l-opinjonijiet magħmula minn dawk il-konsulenti jikkostitwixxu ċertament indizji li jiġġustifikaw approfondiment

[7] **628/2012GM** deċiża 3.10.2019

istruttorju mit-Tribunal adit skond is-soliti principji tal-valutazzjoni tal-provi u tal-konvinċiment liberu tal-Qorti. Naturalment, ukoll, il-Qorti tibqa' ħielsa li tikkondividi l-opinjoni teknika ta' parti waħda fuq dik tal-kontro-parti basta li tipprovdi raġunijiet adegwati għal dik l-preferenza, u bbażata, s'intendi, fuq il-kriterji tekniċi tal-materja kkontestata;

Din il-Qorti, ghal dak li huwa l-aspett tekniku f'din il-kawza, ghandha biss ir-rapport peritali tal-Perit nominat mill-Qorti, u mill-provi kollha prodotti, ma jirrizultala xejn illi ghandu jwassalha sabiex ma tadottax il-konkluzjonijiet tal-perit msemmi.

Il-Qorti tosserva wkoll dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Yvonne armla minn Bernard Pace et vs Avukat tal-Istat et** deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022, fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

13. Bażat fuq is-sentenza Cauchi v. Malta, għandhom jitnaqqsu 30% u 20%, u l-bilanċ ikun €110,067. F'dan il-każ il-Qorti ser tnaqqas 20% oħra għaliex il-perit tekniku qal li fl-istima tal-valur tal-fond qies il-potenzjal tal-fond. ***Pero` f'dan il-każ il-kumpens li għandu jingħata hu tat-telf ta' qligħ li jkunu għamlu sidien il-kera kieku krew id-dar fis-suq miftuħ. Mela l-valur għandu jkun tal-fond biex jintuża bħala dar.*** *Għalhekk, jibqa' bilanċ ta' €88,053 li minnu għandu jitnaqqas il-kera li suppost ħallset l-inkwilina matul il-perjodu rilevanti ta' ċirka €3,200. Total ta' erbgħa u tmenin elf tmien mija u tlieta u ħamsin ewro (€84,853)*

Tosserva wkoll dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **D. Peak Limited (C-12224) vs Avukat tal-Istat et** deċiża fil-25 ta' Jannar 2023:

14. Fil-każ in eżami l-Ewwel Qorti ħatret l-istess perit li għamel l-istima fil-kawża 5/2021 D Peak Limited v. Anthony Taliana et. Il-perit tekniku għamel stima ta' €245,000 għal dak li jirrigwarda l-valur tal-fond fis-suq miftuħ matul is-sena 2020. Il-perit tekniku għamilha ċara li l-istima li ta kienet ta' dar ta' abitazzjoni u ma qiesx il-potenzjal ta' żvilupp tal-fond oġġett tal-kawża (ara depożizzjoni a fol. 76A). Kompla jispjega li kien fehem li l-attriċi xtrat l-immobbli li jissemmew fil-kuntratt ta' akkwist tat-23 ta' Diċembru, 2019, sabiex twaqqagħhom u tibni blokk ta' tmien sulari. Żied, li bil-valur aġġuntiv tal-potenzjal tqum €1,800,000. ***Fil-fehma tal-Qorti r-raġunament tal-attriċi m'għandux loġika, għaliex dak li qiegħda tikri l-inkwilina hi dar ta' abitazzjoni. Jekk l-attriċi kellha tikri l-fond fis-suq miftuħ bħala dar ta' abitazzjoni, il-valur lokatizju mhuwiex ser ikun dak ta' blokk appartamenti imma ovvjament ta' dar ta' abitazzjoni*****.**

Kif ukoll dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **D. Peak Limited (C-12224) vs Anthony Taliana et** deċiża fil-25 ta' Jannar 2023:

> *11. L-attriċi tilmenta wkoll mill-istima li għamel il-perit tekniku nkarigat mill-Qorti. Madankollu ma jirriżultax li talbet in-nomina ta' periti addizzjonali.* ***Dan apparti l-fatt li l-argument li l-istima kellha ssir a bażi tal-potenzjal ta' żvilupp tal-fond u l-valur fis-suq miftuħ, hu żbaljat. Il-kirja hi ta' dar ta' abitazzjoni u mhux ta' xi żvilupp li l-attriċi beħsiebha tagħmel fil-futur****.*

Finalment il-Qorti tirreferi għad-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Catherine Cauchi vs Remigio Cassar et** deċiża fit-12 ta' Lulju 2023, fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

> *21. L-Avukat tal-Istat għandu raġun jilmenta li l-perit tekniku bbażat l-istimi tal-valur tal-fond fuq il-potenzjal tal-fond bħala in parte restaurant u plots għall-bini. L-istima li kellha ssir hi ta' dar ta' abitazzjoni rrispettivament mill-iżvilupp li jista' jsir fiha, u l-iskop li għalih jista' jintuża.*
>
> *22. Għalkemm l-Avukat tal-Istat għamel eskussjoni lill-perit tekniku, żammet ferm mal-istima li għamlet. Hu minnu wkoll li ma saritx talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali, u l-Avukat tal-Istat lanqas ma ppreżenta rapport ex parte b'fehma differenti. Madankollu, il-Qorti ma tistax tagħlaq għajnejha u tibbaża l-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju fuq stima ta' proprjetà bażata fuq l-użu kummerċjali li jista' jsir f'parti minn bini u kif ukoll l-iżvilupp li jista' jsir fl-art li tifforma parti mill-immobbli. L-istima kellha tkun tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni għall-kiri fis-suq ħieles u xejn iktar. Sid li jkun ser jikri fond bħala dar ta' abitazzjoni ma jiddeterminax il-kera li jitlob billi jikkunsidra użu kummerċjali li jista' jagħmel minn fond jew l-żvilupp potenzjali li jista' jsir fis-sit. Jibbaża ruħu fuq il-kera li tkun qegħda tintalab fis-suq għall-fond li jkun irid jikri bħala residenza. Il-Qorti ma taqbilx mal-mod kif ċertu periti tekniċi qegħdin jaslu għall-istima tal-valur lokatizju ta' dar ta' abitazzjoni, bażata fuq il-valur tal-fond li jieħu in konsiderazzjoni l-iżvilupp potenzjali u/jew l-użu kummerċjali li jista' jsir minnu. L-istima mhijiex għall-iskop ta' bejgħ tal-fond iżda biex minnha jsir kalkolu tal-kera tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni. In eskussjoni l-perit tekniku għamlet referenza għal European Council Directive dwar stimi ta' proprjetà għal dak li jikkonċerna d-definizzjoni ta' 'market value',[8] mingħajr ma tat dettalji tad-direttiva. Mir-riċerka li għamlet din il-Qorti jidher li d-direttiva hi l-Council Directive on the Annual Accounts and Consolidated Accounts of Insurance Undertakings (91/674EEC). Però l-każ li għandna quddiemna hu totalment differenti.*

[8] Market value shall mean the price at which land and buildings could be sold under a private contract between a willing seller and an arms' length buyer on the date of valuation, it is being assumed that the property is publicly exposed to the market, that market conditions permit orderly disposal and that a normal period having regard to the nature of the property, is available for the negotiation of the sale.

23. *Dan apparti li l-istima tal-perit tekniku ma tikkunsidrax iż-żmien minn meta seta' jsir l-użu kummerċjali u l-iżvilupp li semmiet, u saret daqslikieku mis-sena 1965 (sena minn meta bdiet l-istima tal-valur lokatizju) id-dar setgħet tintuża bħala ristorant u seta' jsir dak l-iżvilupp fl-art li hemm fuq wara tad-dar.*

24. *Hu kruċjali li l-qrati jagħtu direzzjoni ċara lill-periti li jinkarigaw sabiex jagħmlu stimi għall-iskop ta' dawn it-tip ta' kawżi. B'hekk jiġu evitati stimi eżaġerati.*

Applikat dan l-insenjament għall-każ odjern, il-Qorti tqis li l-proprjetà in kwistjoni kienet mikrija fl-istat li hi u kif inhi. B'hekk il-Qorti ma tara l-ebda sens li l-valur lokatizju ikun wieħed li jirrifletti l-valur tal-proprjetà kieku wieħed jagħmel estenzjoni u dana stante li l-proprjetà mikrija hi dik li hi u mhux dak li tista' tkun jew li għandha l-potenzjal li tkun.

Huwa minnu li din il-Qorti m'għandhiex hi nnifisha l-kompetenza u l-għarfien sabiex tagħti valur lill-proprjetà mingħajr l-estenzjoni iżda fil-każ odjern il-Perit Tekniku, fortunatament, provda l-valuri lokatizji riveduti a bażi tal-valur attwali tal-proprjetà, kif fuq deskritt, permezz tat-tabella a fol 63.

Għalhekk, jekk kemm-il darba jkun il-każ li din il-Qorti takkorda l-kumpens, dan ser ikun a bażi tal-valur lokatizju kkomputat skont il-valur tal-proprjetà fl-istat attwali tagħha u mingħajr konsiderazzjoni tal-potenzjal taghha.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu

L-ewwel talba tar-rikorrenti hija sabiex din il-Qorti tiddikjara li l-fatti premessi jagħtu lok għal vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem, kif ukoll għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Ġialadarba din il-Qorti diġà ddeċidiet dwar l-applikabilità o meno tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għalhekk din il-Qorti sejra issa tikkonsidra jekk seħħitx vjolazzjoni ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan l-Artikolu jipprovdi testwalment hekk:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.*
>
> *Ħadd ma għandu jigi pprivat mill-possedimenti tiegħu hlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
>
> *Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta skond l-interess generali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

Dan l-Artikolu huwa artikolat fuq tlett prinċipji:

i) Kull persuna, sew dik naturali kif ukoll dik morali, għandha dritt ghat-tgawdija tal-proprjetà b'mod paċifiku;

ii) Tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjetà jista' jkun biss ġustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Dan mhuwiex dritt assolut u huwa soġġett għal kondizzjonijiet maħsuba fil-liġi u għall-prinċipji ta' dritt internazzjonali. Min ikun imcaħħad huwa ntitolat għal kumpens xieraq.

iii) L-Istat għandu d-dritt li jgħaddi liġijiet sabiex b'mod xieraq jikkontrolla l-użu tal-ġid fl-interess pubbliku.

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et**[9]

"...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.

Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta'

(i) legalita` (lawfulness),
(ii) ghan legittimu fl-interess generali, u
(iii) bilanc gust. "

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi "*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1"*.[10]

L-Istat għandu għalhekk marġini ta' apprezzament wiesa' meta jiġi biex idaħħal leġislazzjoni li tkun intiża sabiex tipprova ttaffi problema ta' akkomodazzjoni residenzjali. Iżda l-interferenza tal-Istat għandha tkun waħda legali, motivata bi skop legittimu fl-interess ġenerali u għandha toħloq bilanċ ġust.

Fuq l-element tal-interess ġenerali intqal minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**[11]

Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.[12]

[9] Qorti Kostituzzjonali deċiża fil-31/01/2014
[10] **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII
[11] deċiża 11/05/2017
[12] **Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet** (Qorti Kostituzzjonali, deċiża 10 ta' Ottubru 2003)

It-terminu interess pubbliku jew ġenerali għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom diskrezzjoni wiesa' f'dan il-kuntest li m'għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli. (Grgić et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights (CoE, 2017)

Din id-diskrezzjoni mhix waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[13]

F'dan il-każ ir-rikorrenti mhux qed jikkontesta l-legalità tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas il-leġittimità tal-iskop tal-liġi (l-iskop soċjali) - imma n-nuqqas ta' proporzjonalità fil-valur lokatizju tal-fond meta kkomparat mal-kera pagabbli skont il-liġi u wkoll minħabba l-inċertezza dwar meta tista' tieħu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni. Ma huwiex kontestat illi l-Istat għandu s-seta` li jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, safejn huma maħsuba illi jiżguraw li n-nies ikollhom saqaf fuq rashom, huma fl-interess pubbliku.

Iżda l-Istat irid jissodisfa lill-Qrati li fil-konkret ikun inżamm dak l-element ta' bilanċ jew proporzjonalità bejn l-għan li jkun irid jintlaħaq fl-interess pubbliku min-naħa l-waħda u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali tal-individwu min-naħa l-oħra. Il-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għaliex altrimenti ma jiġix sodisfatt l-element ta' proporzjonalità.

Fir-rigward tal-element tal-proprozjonalità, ġie deċiż illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'leżjoni tal-istess drittijiet, għandu jirriżulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun żammet *"[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1"*.[14]

Fuq dan il-punt, ġie deċiż illi:[15]

> *Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu agevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust. Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc giust u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...*

[13] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**

[14] **Sporrong and Lönnroth v Sweden** (QEDB, 12/12/1984**), Brumarescu vs Romania** (QEDB, 28/10/1999), **Beyeler vs Italy** (QEDB, 05/01/2000); **Saliba vs Malta** (QEDB, 08/11/2005), **Edwards v. Malta** (QEDB, 24/10/2006), **Bistrovic vs Croatia** (QEDB, 1/05/2007), **Scerri vs Malta** (QEDB, 07/07/2020)

[15] **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Qorti Kostituzzjonali, deċiża 7/12/2012)

Illi din il-kwistjoni ġiet evalwata mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem f'numru ta' kawżi, fosthom **Amato Gauci vs Malta** deċiża fil-15 ta' Settembru 2009; **Saliba et vs Malta** deċiża fit-22 ta' Novembru 2011; **Zammit & Attard Cassar vs Malta** deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 u **Buttigieg and others vs Malta** li ġiet deċiża fil-11 ta' Dicembru 2018, fejn il-Qorti sostniet hekk:

> *41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), 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, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases, the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.*
>
> *42. Having regard to the facts of the case and the parties` observations, the same considerations apply in the present case.*
>
> *There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.*

Illi bl-istess mod kien hemm evoluzzjoni tal-ħsieb mill-Qorti Kostituzzjonali għal dak li jirrigwarda vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll f'dawn s-sitwazzjonijiet. F'dan is-sens, issir referenza fost l-oħrajn għal **Maria Ludgarda sive Mary Borg vs Rosario Mifsud et.[16] , Rose Borg vs Avukat Generali et[17] u Emanuel u Dorothy miżżewġin Bezzina vs L-Avukat Generali llum Avukat tal-Istat u Madeliene Bezzina[18]**.

Wara li l-Qorti qieset dawn l-insenjamenti ġurisprudenzjali, tikkonsidra li d-dispożizzjonijiet dwar t-tiġdid awtomatiku tal-kera u l-kontroll fl-ammont ta' kera huma miżuri maħsuba biex jikkontrollaw l-użu u t-tgawdija tal-proprjetà. Fil-każ tal-lum jirriżulta illi l-kirja tal-fond bdiet fil-11 ta' April 1994, meta l-fond ġie mikri mingħand l-antekawża tar-rikorrenti. Meta l-antekawża tar-rikorrenti kienu krew l-fond *de quo*, għalkemm huwa wisq probabbli illi kien jaf illi l-kirja kienet se tkun regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan ma jfissirx illi l-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Minbarra hekk għalkemm ir-rikorrenti baqgħu jaċċettaw il-kera, dan ma jfissirx li ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

[16] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016
[17] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016
[18] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021

Dan l-istat (*state of affairs*) ta' nuqqas ta' għażla kienet realtà f'pajjiżna li baqa' jippersisti sa żminijiet riċenti. L-iżvolta waslet wara numru ta' sentenzi kemm tal-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn ġie ddikjarat li l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera kienu jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Irid jingħad illi hawnhekk mhux in diskussjoni d-dritt tal-Istat li permezz ta' leġislazzjoni jikkontrolla l-użu tal-proprjetà meta dan ikun fl-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qed jinżammu bilanċ u proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u l-interess privat.

Illi wara li kien hemm l-emendi għal Kodiċi Ċivili fis-snin 2009 u 2010, il-kera kellha tiżdied kull tlett snin. Għalkemm kien hemm dan il-bdil leġislattiv, il-proporzjonalità li jrid l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll baqgħet karenti, għaliex għalkemm kien hemm miljorament fil-posizzjoni tas-sid, xorta baqa' kostrett joqgħod għal awment tal-kera kif dettat mil-liġi. Qabel id-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi, ir-rikorrenti kienu ilhom snin iġarrbu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom.

Fuq kollox, il-Qrati tagħna ġja kellhom okkazjoni jiddikjaraw illi l-emendi l-ġodda bl-Artikolu 1531C tal-KAP 16 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sitwazzjoni ttaffiet imma fir-rigward tal-posizzjoni tas-sidien ma jistax jingħad li ġabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru.

> *Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom.*[19]

Din il-Qorti, kif ġja kellha l-okkażjoni tesprimi drabi oħra, għalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn qed jissubixxu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom u jibqgħu kostretti li jirċievu kera tenwa revedibbili abbażi tar-restrizzjonijiet imposti. Ir-restrizzjonijiet taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jikkostitwixxu wkoll ndħil fid-dritt konvenzjonali tal-atturi għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, stante li permezz tagħhom inħolqot "*forced landlord-tenant relationship*" għal żmien indefinit, b'mod li r-rikorrenti qegħdin isofru deprivazzjoni tal-proprjetà tagħhom, stante li ma jistgħux jieħdu lura l-proprjetà ħlief taħt certi kondizzjonijiet restritti.

Huwa għalhekk ċar għal din il-Qorti li l-piż li kellhom iġorru r-rikorrenti kien sproporzjonat u eċċessiv u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tal-atturi sanċiti permezz tal-Artikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew ampjament leżi. Ir-rikorrenti kienu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom bla ma ngħataw kumpens xieraq.

B'danakollu l-Qorti ser tqis ukoll l-emendi riċentement introdotti permezz tal-Att Numru XXIV tas-sena 2021, li ġabu magħhom numru ta' artikoli fil-Kapitolu 69 fost l-oħrajn waħda minn dawn l-emendi tirrigwarda proprju l-awment fil-kera, fejn issa

[19] **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 27/03/2015

s-sidien jistgħu jitolbu lil-qrati sabiex il-kera tigi awmentata sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ, kif ukoll li r-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu l-post u jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom l-protezzjoni tal-Istat.

F'dan ir-rigward tagħmel referenza għad-deċiżjoni tagħha, diversament preseduta, fl-ismijiet **Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat u l-Avukat tal-Istat** deċiża nhar il-5 ta' April 2022, u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru 2022 fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

> *Kif ġie kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan peress li, bis-saħħa tal-artikolu 4A introdott bl-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti issa għandhom dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu setgħu mill-1 ta' Ġunju 2021 jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 u anke jitterminawha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-meżżi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.*
>
> *Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021. Kif ġia ingħad, wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' persuna li tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 huwa dak disponibbli fl-artikolu 4 A tal-istess Kap. 69, introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.*
>
> *Il-Qorti tqis li l-istess prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie umbagħad sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021, għandu japplika wkoll għall-Artikolu 4A introdott bl-istess Att u għall-istess skop:*
>
> *"Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2020] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-Intimati…. joħroġ li r-Rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;" (Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et ċitata supra).*

Din il-Qorti tosserva wkoll l-insenjament tagħha, diversament preseduta fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Joseph Mary sive Joseph Duca et vs Reno Farrugia et**, deċiża fit-3 ta' Frar 2023 fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

> *63. Mhux l-istess iżda jista jingħad wara li daħal fis-seħħ l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, b'riħet l-**Att XXIV tal-2021**. Ibda biex, din il-liġi tipprovdi mekkaniżmu biex jiġi determinat jekk kerrej jeħtieġx protezzjoni soċjali, u dik id-determinazzjoni għandha ssir mill-Bord li Jirregola l-Kera b'ħarsien ta' regoli oġġettivi, li tagħti l-liġi dwar kif isir test tal-mezzi;*

64. Dejjem skont dan l-artikolu tal-liġi, b'seħħ mill-1 ta' Ġunju, 2021, sid il-kera jista' jressaq rikors quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex il-kera togħla għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ. Il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt li tkun għadha miexja l-kawża quddiemu;

65. Barra minn hekk, sid il-kera jista' wkoll, wara li jgħaddu sitt snin, jerġa' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jerġa' jirrevedi l-valur tal-kera, f'każ li huwa ma jilħaqx ftehim mal-kerrej b'kemm għandha togħla l-kera;

66. Fil-fehma ta' din il-qorti, dan il-mekkaniżmu l-ġdid imdaħħal fil-liġi tagħna huwa wieħed li jaf iżomm bilanċ ġust bejn il-jeddijiet ta' sidien il-kera li jiġbru kera ġusta u l-interess ġenerali li l-Istat jipprovdi saqaf fuq ras kulħadd (ara f'dan is-sens is-sentenza ***Tonio Brincat et v. L-Avukat tal-Istat*** *deċiża fis-26 ta' Ottubru, 2022 fejn il-Qorti Kostituzzjonali sabet li l-****artikolu 4A tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *huwa konformi mal-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****). Din il-qorti hawnhekk użat il-kliem «jaf iżomm bilanċ ġust» minħabba li hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera dwar dan l-aspett, li mistennija jinqatgħu fi ftit jiem oħra;*

*67. Terġa' u tgħid hawnhekk, wieħed ma jridx iwarrab minn quddiem għajnejh, li kif ġie mtenni għadd ta' drabi mill-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, l-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, ma joffrix u lanqas jiggarantixxi kumpens sħiħ għall-ġeneralità tal-każijiet kollha. Dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma huwa dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq (ara* ***James and Others v. Ir-Renju Unit*** *tal-21 ta' Frar, 1986 u* ***The Holy Monasteries v. Il-Greċja*** *tad-9 ta' Diċembru, 1994);*

68. Dan reġa' ġie mtenni dan l-aħħar, dejjem mill-Qorti Ewropea Għad-Drittijiet tal-Bniedem, fis-sentenza ***Anthony Aquilina v. Malta*** *deċiża fid-9 ta' Ġunju, 2020 fejn intqal hekk:*

> *«The Court reiterates that 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 chargeable rent;»*

69. Hekk ukoll, fis-sentenza ta' ***Cauchi v. Malta*** *deċiża fil-25 ta' Marzu, 2021, ingħad illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles mhuwiex bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali;*

70. Tassew għalhekk il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibbiltà illi l-kera togħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post – u ma tagħtix, għalhekk, il-possibbiltà li sid il-kera jirċievi l-valur lokatizju sħiħ tal-fond fis-suq ħieles – ma jfissirx, b'daqshekk, illi m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera tibqa' kontrollata biss

sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin (ara ***Mary Fatima Vassallo et v. Carmelo Azzopardi et u Maria Carmela Buħaġiar et v. Avukat tal-Istat et****, it-tnejn li huma deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru, 2022, li għalkemm kienu dwar l-***artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** *jgħoddu wkoll għall-***artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** *li huwa miktub b'mod li jixxiebaħ ħafna);*

*71. Il-problema tal-liġi ġdida però, li ġiet imdaħħla bl-***Att XXIV tal-2021***, hi li din ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li huma jkunu rċevew għaż-żmien kollu ta' qabel l-1 ta' Ġunju, 2021 (ara* ***Emanuel Caruana v. Avukat tal-Istat et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru, 2022);*

*72. Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, il-qorti qiegħda tiddisponi mill-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara li minħabba t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-***Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** *huma ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom tal-proprjetà, kif imħares taħt l-***ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea***, iżda dan biss bejn it-30 ta' April, 1987 u l-31 ta' Mejju, 2021;*

Għaldaqstant, l-ewwel talba tar-rikorrenti, safejn din tirrigwarda dikjarazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom, u partikolarment, kif stabbilit, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser tiġi milqugħa, b'dana illi l-vjolazzjoni ser titqies illi seħħet limitatament sal-1 ta' Ġunju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021.

RIMEDJI

Ir-rikorrenti talbu li jingħataw ir-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa.

Il-Qorti tosserva li fil-mori tal-kawża l-fond ġie vvakat u għalhekk ma tinħtieġ ebda kunsiderazzjoni dwar jekk għandux l-inkwilin jibqa' jabita fil-fond.

Il-likwidazzjoni tal-kumpens

Illi rigward il-kumpens, ingħad li "*r-rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita mitlufa*".[20]

Il-Qorti Kostituzzjonali daħħlet fid-dettall fuq dan l-punt fil-kawża[21]:

Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti* ***Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et V Kummissarju tal-Artijiet et*** *deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta`

[20] **Maria Stella s. Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali et** - deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016
[21] **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016

kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:

Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f'certi kazijiet kellha taghti kumpens f'ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b`mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f'ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja.

Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f`dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.

Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum.

Dawn huma (1) it-tul ta` zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom, (2) il-grad ta` sproporzjon relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma` dak li jista` jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura, (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.

Din il-Qorti ser tagħmel tagħha wkoll dak li ġja rriteniet f'okkażjonijiet oħra l-istess Qorti diversament preseduta[22], ċjoè:

Il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghal dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet ***Herbert Brincat et vs Avukat Generali et*** *(PA 27/062019) fis-sens li*

"…l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq.

[22] 223/2019MC **Zammit vs Avukat tal-Istat et** (deċiża 15/04/2021)

tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi."

Fir-rigward tal-kumpens li ghandu jigi likwidat favur individwu li jkun sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu, gie deciz illi

*"The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020).*

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

*"…the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

*"…the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Tenut kont ta' din il-ġurisprudenza għalhekk, meta l-Qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens, hija m'għandhiex toqgħod biss fuq id-diskrepanza bejn il-kera attwali u l-

valur lokatizju tal-fond fuq is-suq ħieles. Fatturi oħra li jiddeterminaw l-entità tal-kumpens huma:

i) L-interess ġenerali li jilleġittimizza l-intervent leġislattiv;
ii) L-isproporzjon tal-kera attwalment mħallsa lir-rikorrenti u dak li seta' ipperċepew fis-suq ħieles;
iii) Ż-żmien li r-rikorrenti damu jġarrbu l-istat ta' sproporzjon;
iv) L-fatt li r-rikorrenti baqgħu jaċċettaw il-ħlas tal-kera
v) Ż-żmien li fih ir-rikorrenti baqgħu passivi bla ma ħadu azzjoni.
vi) L-inerzja tal-Istat meta baqa' passiv għal snin twal sabiex jipprova jirrimedja s-sitwazzjoni;

Oltre minn hekk minħabba l-fatt li kull każ għandu ċ-ċirkostanzi u l-isfond tiegħu, huwa naturali li ma hemmx uniformità fil-*quantum* tal-kumpens li jiġi likwidat mill-qrati tagħna minn każ għal każ. Għar-raġunijiet fuq indikati, din il-Qorti tikkonsidra li l-leżjoni fil-konfront tar-rikorrent Tabib Dottor Jacob Vella bdiet mid-29 ta' Novembru 2018, meta akkwista l-fond permezz ta' donazzjoni sa Ġunju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021.

Flimkien ma' dak li hawn fuq jingħad, din il-Qorti ser tagħmel tagħha l-insenjament u d-direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Benjamin Testa et vs l-Awtorità tad-Djar et**[23], fejn intqal hekk:

> *Fil-każ ta'* ***Cauchi v. Malta****, deċiż mill-QEDB fil-25 ta' Marzu, 2021 ingħad li:*
>
> *'102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).*
>
> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that*

[23] 68/18/1AF deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Gunju 2021

other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted'.

33. Il-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali saret ezegwibbli u parti mil-liġi Maltija bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319). Skont ir-rapport tal-perit tekniku nkarigat mill-ewwel Qorti, il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni mill-1987 sal-2018 kalkolat fuq qligħ ta' bejn 2% u 3.5% jammonta għal €63,090. Ir-rikorrenti stess jikkonċedu li minn din is-somma għandhom jitnaqqsu 30% rappreżentanti l-valur tal-għamara fl-ammont ta' €18,927. Dan iħalli l-figura ta' €44,163.

34. Fuq l-insenjamenti tal-QEDB, sabiex jiġi ffissat kumpens ġust, minn din is-somma għandhom: - jitnaqqsu madwar 30% minħabba l-interess ġenerali; jitnaqqsu madwar 20% oħra għaliex il-fond mhux neċessarjament ser jinkera għall-perjodu kollu fis-suq ħieles; - titnaqqas il-kera pagabbli skont il-liġi (mhux kemm effettivament aċċettat Carmela Testa) fis-somma ta' madwar €5,341;

35. Bażat fuq dan il-kalkolu l-kumpens ġust dovut lir-rikorrenti għad-danni pekunarji kellu jkun bejn wieħed u ieħor ta' €20,000. Ma' dan għandu jiżdied ukoll kumpens non-pekunarju. Ikkunsidrat illi kien biss fis-sena 2018 li saret il-kawża, kumpens non-pekunarju ta' €5,000 hu suffiċjenti.

36. Hu minnu li fis-sentenza Cauchi v. Malta intqal ukoll:

"107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a

one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)".

37. Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti mhijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti mhijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi l-kera b'rata tas-suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sidien ser jirċievu kumpens għallħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma mhijiex taxxabbli. B'hekk ser ikunu qegħdin igawdu minn benefiċċju sostanzjali.

Illi l-valur lokatizju li ngħata mill-Perit Tekniku tal-fond fil-perjodu minn Diċembru tas-sena 2018 sa Ġunju 2021:

- 2018 (minn Diċembru) sa 2020: tmint elef, seba' mija u ħamsa u tmenin Ewro (€8,785)
- 2021 (sa Ġunju): elfejn, seba' mija u tlettax-il Ewro (€2,713)

Isegwi għalhekk li minn Diċembru tas-sena 2018 sal-aħħar ta' Mejju tas-sena 2021, il-kera globali ġusta kienet tkun fis-somma ta' ħdax-il elf, erba' mija u tmienja u disgħin Ewro (€11,498). Effettivament ir-rikorrent rċevew is-somma ta' elfejn, tmien mija u żewġ Ewro u tnejn u disgħin ċenteżmu (€2,802.92)[24], li turi żbilanc u sproporzjon evidenti.

Fid-dawl ta' dan kollu u b'referenza wkoll għall-insenjament hawn fuq riprodott, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunjarju għandu jkun ta' **tlett elef, sitt mija u sitta u għoxrin Ewro (€3,626)** u li l-kumpens non-pekunjarju għandu jkun ta' **elf Ewro (€1,000)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€11,498 - €3,449 (30% għall-interess ġenerali) = €8,049

€8,049 - €1,610 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €6,439

€6,439 - €2,802.92 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €3,636

<u>DECIDE</u>

GĦALDAQSTANT, għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta` u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż u tilqa` t-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:

1. **Tiddikjara u tiddeċiedi** li l-fatti suesposti jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-

[24] Figura meħuda mir-rikors promotur tar-rikorrenti

Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. **Tiddikjara u tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċjoè danni pekunjarji u non pekunjarji sofferti mir-rikorrenti.

3. **Tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' **tlett elef, sitt mija u sitta u tletin Ewro (€3,636)** u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' **elf Ewro (€1,000)**.

4. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **erbat elef, sitt mija u sitta u tletin Ewro (€4,636)** rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarju kif deċiż hawn fuq.

L-ispejjeż għandhom jiġu sapportati mill-intimat Avukat tal-Istat, ħlief għall-ispejjeż tar-Rapport Tekniku li għandhom jiġu sapportati sa ħamsa u sebgħin fil-mija (75%) mir-rikorrent u sa ħamsa u għoxrin fil-mija (25%) mill-Avukat tal-Istat.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur