# QORTI ĊIVILI
# PRIM' AWLA
# SEDE KOSTITUZZJONALI

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

**Seduta ta' nhar il-Ħamis**
**Tnejn u għoxrin (22) ta' Frar 2024**

**Rikors Numru 612/2022 FDP**

Fl-ismijiet

**Jacqueline Formosa (ID 75264M), John Raymond Mercieca (ID 715354M), Anthony Mercieca (ID 213753) u l-istess John Raymond Mercieca bħala mandatarju tal-assenti Mary Rose Pirotta (passaport Malti 906179) u Bernardette Stafrace (Passaport Malti 839399), Anna Diss (ID 370560M) u Joseph Mercieca (ID 349967M)**

**-vs-**

**Avukat Tal-Istat u John Spiteri (ID 439768M u martu Romina Spiteri (453871M) għal kull interess li jista` jkollhom**

**Il-Qorti:-**

1. Rat ir-rikors datat 16 ta' Novembru 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

    1. *Illi l-esponenti huma s-sidien tal-appartament bl-ittra 'Q' numru 84, St Helen Flats, Triq il-Qasab, Birkirkara liema appartament huwa mikri lill-intimati b'kirja li ġiet fis-seħħ fis-sena 1992 u hija regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 u, fejn huwa l-każ, d-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili u li fil-preżent hija soġġetta għall-kera ta' €310 fis-sena (Affidavit Dok A).*

*2. Illi l-esponenti wirtu l-imsemmi fond mingħand ommhom Maria mart Victor Mercieca li mietet fil-15 ta` Ġunju 1999 (Vide Kuntratt ta` Diviżjoni Atti Dr Rachel Mallia 03/08/2004 Dok B).*

*3. Illi meta l-esponenti wirtu l-fond, dan kien ġa mikri u mill-informazzjoni li għandhom l-esponenti, din l-kirja bdiet fis-sena 1992.*

*4. Illi l-fond huwa wieħed urban ta' natura residenzjali u għalhekk l-intimati huma inkwilini protetti skond id-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 2, 3, 4 u 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta` Malta u abbażi tal-istess liġi mhux possibbli għall-esponenti sabiex jawmentaw il-kera li sal-prezz tas-suq u lanqas m'għandhom żmien raġonevoli meta jaħsbu li jistgħu jieħdu lura l-proprjetà f'idejhom.*

*5. Illi għalhekk huwa evidenti illi minħabba li l-kirja fuq imsemmija hija protetta kemm bħala durata kif ukoll bħala ammont tal-kera u għalhekk u anke minkejja l-emendi riċenzjuri fil-Kap 69, ġew u għadhom qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti bl-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta` Malta.*

*Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:*

*i. tiddeċiedi u tiddikjara li fid-dawl tal-fatti fuq elenkati, ġew u għadhom qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti bl-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fondamentali; u*

*ii. tagħti rimedju pekunjarju li l-Qorti jidrilha xieraq liema rimedju jikkomprendi kemm f'kumpens għad-danni subiti riżultanti f'telf ta` dħul relatat mas-suq u kif ukoll tagħti provvediment opportun dwar id-durata tal-kirja u tagħti kull rimedju xieraq u opportun li jidhrilha xieraq din l-Onorabbli Qorti;*

*iii. tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas d-danni non-pekunjarji biex jagħmlu tajjeb għal leżjoni sofferta.*

*Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.*

2. Rat illi fis-26 ta' Diċembru 2022, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

*1. Illi in vena preliminari, ir-rikorrenti jridu jġibu prova:*

*a. tat-titolu li għandhom fuq il-fond Flat Q, St Helen Flats, 84, Triq il-Qasab, Birkirkara;*

*b. tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta; u*

c. *tal-prokura li permezz tagħha r-rikorrent John Raymond Mercieca ġie awtorizzat sabiex jaġixxi bħala kuratur tal-assenti Mary Rose Pirotta u Bernardette Stafrace;*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-lanjanzi tar-rikorrenti li jinsabu diretti kontra t-tħaddim tal-artikoli li ġew introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021, l-esponent jeċepixxi illi tali azzjoni hija intempestiva u superfiċjali stante li minn qari tar-rikors promotur jirriżulta illi r-rikorrenti għadhom lanqas biss ittentaw jagħmlu użu mir-rimedju li daħal fis-seħħ permezz ta' tali emendi;*

4. *Illi fi kwalunkwe każ, dejjem jekk dina l-Onorabbli Qorti ma ssibx illi l-lanjanzi tar-rikorrenti diretti kontra t-tħaddim tal-Att XXIV tal-2021 huma intempestivi u superfiċjali, l-esponent jeċepixxi illi l-emendi l-ġodda mhumiex leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li dawn jikkrejaw bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilini. B'analoġija mal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018 illi jirrigwardaw il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi l-ġodda li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021 li jirregolaw il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom għan pressoche identiku u għalhekk in linea mal-ġurisprudenza nostrana kostanti fir-rigward tal-emendi tal-2018 għall-Kap. 158, m'għandux jirriżulta illi tali emendi jilledu l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni;*

5. *Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss sal-1 ta' Ġunju 2021 u cioè sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV ta' 2021;*

7. *Illi bla ħsara għal dak ġia eċċepit, mal-miġja tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma jistgħux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal*

*dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien bħar-rikorrent jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;*

*Illi konsegwentement u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw l-fond in mertu bis-saħħa Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

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

3. Rat illi fit-28 ta' Diċembru 2022, l-intimati **John u Romina konjuġi Spiteri** irrispondew għal dak mitlub billi qajjmu s-segwenti difiżi:

1. *Illi huwa minnu li l-intimati konjuġi Spiteri jiddetjenu l-fond de quo u ċioe' l-apartament Q numru 84, St Helens Flats, Triq il-Qasab, Birkirkara bil-kera annwali ta' tlett mija u għaxar ewro (€310);*

2. *Illi t-talbiet tar-rikors promotur, in kwantu huma diretti kontra l-eċċipjenti, għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti billi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi huma qegħdin iġawdu l-fond in kwistjoni b'titolu validu ta' kera u t-talbiet tar-rikorrenti ma' jistgħu qatt jiġu akkolti fil-konfront ta' l-eċċipjenti;*

3. *Illi stante li din hija materja ta' idole kostituzzjonali, l-eċċipjenti jagħmlu tagħhom kwalunkwe eċċezzjoni li talvolta tista' tingħata mill-konvenuti l-oħra nomine.*

4. *Illi inoltre, in kwantu għall-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija bbażata fuq allegat ksur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta), jiġi rilevat li ma hemm ebda ksur ta' dan l-Artikolu stante illi l-Liġijiet li jirregolaw il-kirja de quo ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-propjeta', iżda se mai, jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-użu ta' propjeta'.*

5. *Illi l-esponenti qed igawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-propjeta' de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skond il-Liġi u fl-ammont ta' kera kif*

*stabbilita' taħt il-Liġijiet tal-Kera u għalhekk mhux qed jippreġudikaw id-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz ta' l-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili inħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tlett snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi ta' inflazzjoni.*

6. *Illi fir-rigward tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettiex il-valur tas-suq, f'dawn iċ-ċirkostanzi fejn l-Istat iġawdi marġini wiesa' ta' apprezzament fl-interess ġenerali ma jistax isir paragun mal-valur tal-propjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrent. Kif huwa risaput, l-Istat għandu l-jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjeta' fl-interess ġenerali u sabiex il-Gvern iwettaq il-politika soċjali u ekonomika tiegħu fil-qasam ta' l-akkomodazzjoni. L-ilment tar-rikorrenti li huma qegħdin iġġorru piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qed jirċievu ma jirriflettix il-valur reali tal-fond inkwistjoni, ma jistax jiġi msewwi bi tneħħija tal-Liġi jew bl-iżgumbrament tal-esponenti. Il-ħtieġa u leġittimita' tal-Kapitolu 69 ma jistgħux jiġu newtralizzati u reżi inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-esponenti.*

7. *Illi konsegwentement, l-esponenti ma għandhomx jiġu żgumbrati mill-fond de quo u lanqas ma għandhom jiġu preġudikati finanzjarjament billi huma ma kisru ebda Liġi iżda sempliċiment avallaw ruħhom minn Liġi li għadha fis-seħħ. In oltre l-esponenti m'għandhomx mezzi suffiċjenti sabiex isibu akkomodazzjoni alternattiva xierqa u ilhom jgħixu f'dan il-fond sa mill-1992.*

8. *Illi meta r-rikkorrenti akkwistaw l-propjeta' in kwistjoni l-kirja favur l-esponenti ġia' kienet fis-seħħ u għalhekk r-rikorrenti kien ben konxji tal-protezzjoni mogħtija taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta lill-inkwilini u għaldaqstant ma kien hemm l-ebda intervent leġislattiv li ma kienx edott minnu.*

9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

## Provi

4. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mir-rikorrenti flimkien mar-rikors promotur, ossija:
   i. Affidavit ta' **Jacqueline Formosa** (fol 3);
   ii. Kuntratt ta' Diviżjoni datat 3 ta' Awissu 2004 fl-atti tan-Nutar Rachel Mallia (fol 4).

5. Rat illi fit-12 ta' Jannar 2023, il-Qorti appuntat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u fuq talba tar-rikorrenti, tqis il-valur lokazzjoni ta' l-istess fond mis-sena 1992 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

6. Rat illi fit-13 ta' Marzu 2023 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fit-23 ta' Marzu 2023 (fol 42).

7. Rat illi domandi in eskussjoni ma sarux.

8. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mill-intimati, ossija riċevuti tal-kera mid-19 ta' Ottubru 1993 'il quddiem, liema dokumentazzjoni ġiet eżebita permezz ta' nota ppreżentata fis-27 ta' Mazu 2023 (fol 60 – 77).

9. Rat illi fit-8 ta' Ġunju 2023, il-partijiet iddikjaraw illi ma kienx hemm aktar provi x'jippreżentaw.

10. Rat illi fit-8 ta' Ġunju 2023 il-kawża ġiet differita għas-sottomissjonijiet rikorrenti.

11. Rat illi fl-24 ta' Ottubru 2023 ir-rikorrenti ppreżentat kopja tal-prokuri ta' Mary Rose Pirotta u Bernardette Stafrace lir-rikorrent John Raymond Mercieca (fol 82).

12. Rat illi fl-24 ta' Ottubru 2023, ir-rikorrenti ippreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub.

13. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-intimati John u Romina Spiteri ippreżentati fil-25 ta' Ottubru 2023.

14. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentati fit-30 ta' Ottubru 2023.

15. Rat illi fis-16 ta' Jannar 2024 il-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

## Fatti tal-każ

16. Jirriżulta li r-rikorrenti, permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni illi sar fit-3 ta' Awissu 2004 wara deċiżjoni tat-Tribunal ta' Arbitraġġ dwar il-Qsim ta' Wirt tad-29 ta' Settembru 2003, huma ġew assenjati l-fond meritu tal-kawża odjerna, ossija Appartament 'Q', Nru 84, St. Helen Flats, Triq il-Qasab, Birkirkara, liema propjeta' huma kienu wirtu mingħand ommhom Maria Mercieca.

17. Jirriżulta, mill-ktieb tal-kera eżebit mill-intimat, illi l-fond ġie mikri lill-John Spiteri fid-19 ta' Ottubru 1993 versu kera annwali ta' Lm50, ossija €116.50 (fol 61) li baqa' jitħallas hekk sa Ottubru 1999, meta dana żdied għal Lm100, ossija €233 (fol 64) u baqa' hekk jitħallas sa Ottubru 2018. F'Ottubru 2018 żdied għal €310 (fol 75) u għadu hekk jitħallas sa llum.

18. Jirriżulta illi l-fond huwa d-dar residenzjali ta' John u Romina Spiteri.

19. Ma jirriżultax jekk ir-rikorrenti ħadux jew le proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

## Rapport Peritali

20. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea** illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet:

> *L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet li jindirizzaw biss punti tekniċi li setgħet tasal għalihom minn dak li rat matul l-aċċess, mill-informazzjoni/dokumentazzjoni tal-ispoll u mill-komputazzjonijiet magħmula minnha:*

*Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ fid-data tas-16 ta' Novembru 2022 tal-fond 'Flat Q, St Helen Flats, 84, Triq il-Qasab, Birkirkara', bil-pussess battal, u li għandu kejl kumulattiv internament ta' ċirka 45 metru kwadru, għall-valur ta' €100,000 (Mitt elf ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €4,920 fis-sena (Erbat elef, disa' mija u għoxrin ewro).*

*Illi l-valuri taż-żewġ Mudelli huma ferm differenti u fil-fehma tal-esponenti r-rati tal-kera li rriżultaw mill-Mudell Numru 1, fejn intużaw l-indiċi, huma wisq għoljin u għalhekk il-Mudell Numru 1 ma ntużax biex l-esponenti waslet għas-segwenti konklużjonijiet.*

*Illi l-esponenti qed tibbaża r-riżultati tagħha fuq Mudell Numru 2 (Dok. P3 anness) peress li r-riċerka li saret fil-gazzetti lokali hija waħda ddettaljata.*

*Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2017 huwa ta' €3,430 fis-sena (Tlett elef , erba' mija u tletin ewro);*

*Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2012 huwa ta' €2,695 fis-sena (Elfejn, sitt mija u ħamsa u disgħin ewro);*

*Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2007 huwa ta' €2,058 fis-sena (Elfejn u tmienja u ħamsin ewro);*

*Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2002 huwa ta' €1,617 fis-sena (Elf, sitt mija u sbatax-il ewro);*

*Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1997 huwa ta' €1,176 fis-sena (Elf, mija u sitta u sebgħin ewro);*

*Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1992 huwa ta' €885 fis-sena (Tmien mija u ħamsa u tmenin ewro);*

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

*Illi l-istat tal-appartament huwa sodisfaċenti u miżmum tajjeb.*

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

21. Il-Qorti tqis illi ladarba ma sarux domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku, ma hemm ebda raġuni 'l għaliex ma għandhiex tagħmel tagħha l-konklużjonijiet peritali.

## Difiżi mqajjma

22. Jirriżulta illi l-intimati John u Romina Spiteri, fid-difiża tagħhom, fost il-varji difiżi minnu mqajjma, filwaqt li jinsisti illi huwa ma kienx il-leġittimu kontradittur u ma kellhomx jiġu mġiegħla jħallsu kumpens, saħqu illi huma dejjem ħallsu skond il-Liġi u l-fond huwa l-uniku residenza illi għandhom u għalhekk ma kellhomx jiġu żgumbrati minn hemm.

23. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra oġġezzjona għat-talba kif redatta mir-rikorrenti fejn, prinċipalment, saħaq ma huwiex minnu li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att X tal-2009 u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, qed jiġu leżi lir-rikorrenti d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetajiet in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Huwa saħaq ukoll illi d-dħul tal-Artikolu 4A permezz tal-Att XXIV tal-2021, jipprovdi għodda suffiċjenti lir-rikorrenti biex jipproteġi d-drittijiet tiegħu. Saħaq ukoll illi ma kien hemm ebda ksur tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

**<u>Każ kontra John u Romina Spiteri</u>**

24. L-intimat John u Romina Spiteri, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet tagħhom, jidher li qed iqajjmu, fost id-difiżi, l-eċċezzjoni illi ma humiex il-leġittimu kontradittur u għalhekk ma għandhomx jagħmlu tajjeb għad-danni.

25. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-27 ta' Ottubru, 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Michael Farrugia et -vs- l-Avukat tal-Istat et,** fejn dwar il-kwistjoni tal-leġittimu kontradittur kif ukoll responsabbilta' tad-danni ġie trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjeż f'kawża simili u sostniet is-segwenti:

> *19. Fir-rigward ta' dan l-aggravju, din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tagħha tas-6 t'Ottubru, 2020, fl-ismijiet Michael Farrugia et v. l-Avukat Ġenerali et fejn ġie kkonsidrat dan il-punt fir-rigward ta' ċirkostanzi prattikament identiċi, u ġie spjegat illi:*
>
> *"... Kienet l-Awtorita` intimata llum appellata li oriġinarjament ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fis-26 ta' Frar 1975 u kienet l-istess Awtorita` li sussegwentement allokat il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera lill-intimata l-oħra Grace Ciantar fit-18 ta' Mejju 1981. Huwa minnu fl-20 ta' Awwissu 2007 l-imsemmija Awtorita` neħħiet ir-rekwiżizzjoni u illum l-intimati Grace Ciantar u binha Renald Ciantar għadhom jokkupaw l-istess fond unikament taħt il-protezzjoni tal-Kap. 69. Iżda dan ma jfissirx li l-Awtorita` m'għandhiex twieġeb, għallinqas in parte, għall-ksur lamentat mir-rikorrenti ladarba kienet hi li għabbiet il-fond bl-inkwilinat in kwistjoni.*
>
> *10. Kuntrarjament għal dak deċiż mill-Ewwel Qorti, m'huwiex minnu li l-ebda talba fir-rikors promotur ma tirreferi għall-Awtorita` intimata. L-ewwel talba tar-rikorrenti hija waħda wiesgħa u tirreferi għall-fatti kollha li wasslu għall-ksur lamentat, inter alia l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġ mill-Awtorita` intimata. Mhuwiex għalhekk eskluż, f'każ ta' sejbien ta' vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, li l-istess Awtorita` tiġi kundannata tħallashom danni pekunarji u/jew non-pekunarji, kif mitlub fil-ħames talba."*
>
> *20. Il-Qorti taqbel ma' dan ir-raġunament u tagħmlu tagħha f'din il-kawża wkoll. Is-sentenza msemmija titratta proprju l-istess atturi u l-istess ċirkostanzi fattwali, ħlief għall-identita` tal-inkwilina konvenuta, u l-fond*

*mertu tal-kawża. Għaldaqstant il-Qorti ma tqisx illi teżisti raġuni valida sabiex tiddipartixxi mill-insenjament hawn fuq ċitat, u lanqas ma għandha xi żżid ma' dak li ngħad.*

.......

*22. Fir-rigward tal-eċċezzjonijiet fil-mertu tal-Awtorita` appellata dwar l-ordni ta' rekwiżizzjoni il-Qorti tirrileva illi minkejja l-fatt li r-rekwiżizzjoni kienet fl-interess pubbliku u kienet intiża sabiex tilħaq għan fl-interess ġenerali, jibqa' l-fatt illi l-liġi li kienet tikkontrolla l-quantum tal-kera ħolqot sproporzjon bejn l-interessi tas-sidien u l-interess ġenerali. B'konsegwenza ta' dan l-atturi sofrew leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.*

*23. Dwar l-eċċezzjoni tal-Awtorita` appellata li din il-Qorti m'hijiex kompetenti sabiex takkorda danni, din il-Qorti tfakkar illi skont il-liġi il-Qrati Kostituzzjonali għandhom il-poter li jagħtu kwalunkwe rimedju li jħossu li huwa xieraq fiċ-ċirkostanzi, u m'hemm l-ebda liġi li teskludi l-poter ta' din il-Qorti li takkorda danni pekunjarji. Għalkemm huwa minnu illi d-danni akkordati minn din il-Qorti m'humiex ekwivalenti għad-danni mogħtija fi proċeduri ċivili, jibqa' l-fatt illi din il-Qorti għandha l-obbligu u l-poter illi tagħti dawk ir-rimedji neċessarji sabiex l-attur jiġi reintegrat fl-istat li kien qabel ma seħħ il-ksur ta' drittijiet fondamentali konstatat. F'każ bħal dan, dan ma jistax isir jekk il-Qorti ma takkordax kumpens pekunjarju li jagħmel tajjeb għat-telf, jew almenu parti minnu, subit mill-atturi. Għalhekk din l-eċċezzjoni hija manifestament infondata u fiergħa.*

26. In vista tat-tagħlim mogħti mill-Qorti Kostituzzjonali, wara deċiżjoni ta' dina l-Qorti, kif komposta, ma hemm ebda raġuni għaliex din il-Qorti għandha tilqa' tali linja difensjonali.

27. L-intimat ukoll saħaq illi huwa ma kellhomx jiġu żgumbrati mill-fond, stante illi huma dejjem ottemperaw ruħhom mal-Liġi u qegħdin fil-fond b'mod legali. Hawnhekk il-Qorti tagħmel referenza għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Paul Deguara Caruana Gatto vs l-Avukat Ġenerali et,** deċiża fis-27 ta' Jannar 2021 (Rik Nru 106/18), fejn intqal is-segwenti:

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

28. Abbażi ta' tali insenjament, anke in vista li ma jidhirx illi hemm xi abbuż lampanti tad-drittijiet mogħtija lill-intimati, tqis illi kwalsiasi talba għall-iżgumbrament għandha ssir fil-forum apposita, ossija il-Bord li Jirregola l-Kera, wara illi l-inkwilini jiġu skrutinizzati kif trid il-Liġi u jiġi stabbilit jekk għandhomx dritt illi jibqgħu jgawdu mid-drittijiet mogħtija mil-Liġi jew le, u dan abbażi tal-Att XXIV tal-2021.

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

30. L-intimati qajjmu ukoll varji difiżi oħra, illi anke l-Avukat tal-Istat qajjem, u għalhekk ikun opportun illi jiġu kkunsidrati flimkien mad-difiżi tal-Avukat tal-Istat.

## Każ kontra l-Avukat tal-Istat

### Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

31. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilin, l-intimati John u Romina Spiteri, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

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

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

33. Fl-eċċezzjonijiet l-Avukat tal-Istat saħaq li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjeta` għall-interess ġenerali, u sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar peress li l-Istat huwa fil-liberta`, li jekk meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` għall-interess ġenerali. Madanakollu, korrettement, l-istess Avukat tal-Istat aċċetta illi l-ġurisprudenza nostrana ta' llum il-ġurnata ma tagħtihx konfort f'tali argumentazzjoni.

34. Ġie eċċepit ukoll, madanakollu, li bl-emendi li seħħu matul iż-żminijiet fosthom bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 f'Lulju 2021, skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huma jistgħu jitolbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni.

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

36. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta' Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

> *"Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities, James and others vs the United Kingdom, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in Sporrong and Lonnroth vs Sweden, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also Broniowski vs Poland (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten Czapska vs Poland - (App No. 35015/97 -19 June 2006)."*

37. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn € 215 fis-sena, b'mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

38. Fil-każ suċitat ingħad:

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

39. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020.

> *"However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property……."(See, for example, Anthony Aquilina vs Malta no. 3851/12, § 63, 11 December 2014; Montanaro Gauci & others vs Malta, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and Zammit and Attard Cassar vs Malta, cited above § 62).*

40. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

> *"In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the*

*past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation."*

41. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, u għalhekk koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, peress illi kienet kera li jidher li kienet ilha sa mis-snin ħamsin. Għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mill-Liġi.

42. Ir-rikorrent jikkontendu illi l-kera li kien qed jitħallas kienet waħda miżera, fejn jikkontendu illi llum il-ġurnata jipperċepixxu kera ta' €310 kull sena filwaqt illi sas-sena 2018 il-kera pagabbli kienet ta' €233 fis-sena, u dana wara illi żdiedet hemm fis-sena 1999, fejn qabel kienet ta' €166.50 fis-sena.

43. Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat fuq in-nuqqas ta' proporzjoni bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin, matul is-snin, u l-kera baxxa u mhux xierqa perċepita matul is-snin li kienet konsegwenza ta' l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini li kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrent.

44. Relevanti huwa l-każ **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, fejn ingħad:

*In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value." (Ara wkoll Sergio Falzon et vs L-A.G. et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).*

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

46. Madanakollu, meta tistħarreġ dak li ngħad b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Infatti, is-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, u fin-nuqqas ta' dan, jkun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

47. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti, ħalqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, seħħ vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent.

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

**Kumpens**

49. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdielhom rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi.

50. Ġialadarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li t-talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

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

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

**Data ta' Leżjoni**

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

54. Jirriżulta illi l-fond inkera fl-10 ta' Ottubru 1993 għal perjodu ta' sena. Sussegwentement ġie mġedded regolarment.

55. Jirriżulta, għalhekk, illi kwalsiasi ksur illi jistgħu jillamentaw ruħhom ir-rikorrent seta' jiskatta biss minn meta huma kellhom, ta' bilfors, iġeddu l-kirja, ossija Ottubru 1994.

56. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **Ottubru tas-sena 1994** 'il quddiem.

57. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fis-16 ta' Novembru 2022, ossija qabel id-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69.

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

> *Bl-Att XXIV tal-2021, li daħal fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 is-sidien bħall-attur ingħataw id-dritt li jiftħu kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jkunx iktar minn 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera. L-attur ippreżenta l-kawża fil-11 ta' Mejju 2021 u ovvjament l-ilment tiegħu ma jinkludix u ma jistax jitqies li*

*jinkludi l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti tirrileva li m'hemmx dubju li l-emendi li daħlu fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 taw l-opportunita` lil kull sid li għandu dar mikrija u protetta taħt il-Kap. 69, li jitlob awment ta' kera ferm iktar minn dak li kien intitolat għaliħ qabel l-emendi. Madanakollu, talba f'dan is-sens setgħet issir mill-1 ta' Ġunju 2021.*

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

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

61. Ma jirriżultax jekk mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem ir-rikorrent nieda proċeduri kif għandu kull dritt illi jagħmel a tenur tal-Att XXIV tal-2021.

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

63. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Ottubru 1994 sa Ġunju 2021, ossija sitta u ghoxrin (26) sena u tmien (8) xhur.

## Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji

64. Dwar danni pekunarji, f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

*"Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jigi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158."*

65. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet isegwi il-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022:

> *"Illum il-ġurnata il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi kriterjii ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi vs Malta (QEDB 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in succinct li sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' circa 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attriċi kien irnexxielha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha imbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."*

66. Abbażi ta' tali direzzjoni għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxelhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma, għandu imbagħad jitnaqqas il-kera ppercepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

67. Dwar id-danni non-pekunjarji, din il-Qorti tosserva illi jidher illi r-rikorrenti daħlu fiż-żarbun tal-aventi kawża tagħhom fis-sena 2004, u minn dakinhar ftit li xejn għamlu biex jirrimedjaw għas-"sofferenzi" tagħhom.

68. Madanakollu, il-Qorti tqis illi, fil-każ odjern, inkun ġust u ekwu illi l-kumpens jingħata minn Ġunju 2004 sa Ġunju 2021, ossija sbatax-il sena, versu kumpens annwu ta' €150 peress illi tali vjolazzjoni kienet konsistenti u baqgħet għaddejja sa' Ġunju 2021, meta ir-rikorrenti ngħataw rimedju biex jissanaw il-vjolazzjoni minnhom sofferti.

69. Il-Qorti, għalhekk, tqis, bħalma ġia osservat aktar 'il fuq, illi kwalsiasi danni non-pekunjarji għandhom jingħataw għall-perjodu ta' sbatax-il sena (17).

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

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **<u>Danni Pekunjarji</u>** | | | | | | | | |
| **Minn** | **Sa** | **Kera Perċepibbli (€)** | **Snin** | **Xhur** | **TOTAL** | | | |
| Ott 1994 | Ott 1997 | 885 | 3 | | 2655 | | | |
| Ott 1997 | Ott 2002 | 1176 | 5 | | 5880 | | | |
| Ott 2002 | Ott 2007 | 1617 | 5 | | 8085 | | | |
| Ott 2007 | Ott 2012 | 2058 | 5 | | 10290 | | | |
| Ott 2012 | Ott 2017 | 2695 | 5 | | 13475 | | | |
| Ott 2017 | Ott 2020 | 3430 | 3 | | 10290 | | | |
| Ott 2020 | Gunju 2021 | 3430 | | 8 | 2287 | | | |
| | Numru ta' Snin | | 26 | 8 | | | | |
| | | | | TOTAL | 52962 | | | |
| | | | Naqqas 30% | | 15888.6 | | | |
| | | Bilanċ | | | | 37073.4 | | |
| | | | Naqqas 20% | | | 7414.68 | | |
| | | | | TOTAL Danni Pekunjarji | | | 29658.72 | |
| **Kera Mħallsa** | | | | | | | | |
| **Minn** | **Sa** | **Kera** | **Snin** | **TOTAL** | | | | |
| Ott 1994 | Ott 1999 | 116.5 | 5 | 582.5 | | | | |
| Ott 1999 | Ott 2018 | 233 | 19 | 4427 | | | | |
| Ott 2018 | Ott 2021 | 310 | 3 | 930 | | | | |
| | Numru ta' Snin | | 27 | | | | | |
| | | TOTAL | | 5939.5 | | | | |
| | | | | Naqqas Kera Mħallsa | | | 5939.5 | |
| | | | | BILANĊ Danni Pekunjarji | | | | 23719.22 |
| **<u>Danni Non Pekunjarji</u>** | | | | | | | | |
| **Kumpens €** | **Snin** | **Total** | | | | | | |
| 150 | 17 | 2550 | | | | | | |
| | | | | ŻID Danni Non Pekunjarji | | | | 2550 |
| | | | **<u>TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji</u>** | | | | | 26269.22 |

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

72. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għal fond 'Q',84, St. Helen Flats, Triq il-Qasab, Birkirkara għandu jkun ta' **<u>sitta u għoxrin elf, mitejn u disgħa u sittin Euro (€26,269).</u>**

**Rimedju Ulterjuri**

73. Din il-Qorti ser tipprovdi, li fl-eventwalita` li l-intimat John u Romina Spiteri jmut, sakemm "*wild naturali jew legali*" tiegħu, kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala "*membri tal-familja tal-kerrej*" fil-Kap 69 ikunu qed jgħixu magħhom, tali persuni m'għandhomx ikollhom id-dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond bħala kerrejja kif stipulat fil-Kodiċi Ċivili.

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

75. Għalhekk, din il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimat John u Romina Spiteri ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili, u dan ikun mingħajr preġudizzju għall-applikabilita` tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

**Konklużjoni**

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tar-rikorrenti, tal-intimati u tal-Avukat tal-Istat;

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

**Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-intimat John u Romina Spiteri.

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

**Tilqa'** l-**<u>Ewwel Talba</u>**:

**Tiddikjara** u illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Artikoli 2, 3, 4 u 4A tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

**Tilqa'** t-**<u>Tieni Talba</u>** limitatament u dana billi:

**Tordna** li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimat John u Romina Spiteri ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili, u dan ikun mingħajr preġudizzju għall-applikabilita` tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

**Tiddikjara** illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

**Tillikwida** l-kumpens li għandha titħallas lir-rikorrenti fis-somma ta' **sitta u għoxrin elf, mitejn u disgħa u sittin Euro (€26,269)** u għalhekk:

**Tilqa'** t-**Tielet talba** u

**Tordna** lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **sitta u għoxrin elf, mitejn u disgħa u sittin Euro (€26,269)** kif hekk likwidata.

**Dwar spejjeż**, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż tar-rikorrenti filwaqt illi l-intimat John u Romina Spiteri għandhom ibagħtu l-ispejjeż tagħhom.

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

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

**Rita Sciberras**
Deputat Reġistratur