QORTI ĊIVILI
PRIM’ AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta’ nhar il-Ħamis
Sebgħa (7) ta’ Marzu 2024

Rikors Numru 604/2021 FDP

Fl-ismijiet

Dennis Muscat (K.I. 56845M)
Tabib Dottor Joseph Muscat (K.I. 497043M)
Anthony Muscat (K.I. 517446M)
Marion Cauchi Savona (K.I. 128348M)
Silvio Muscat (K.I. 966850M)
Noel Muscat (K.I. 162758M)
Dottor Cecil Muscat (K.I. 0136253M)
Victor Godwin Muscat (K.I. 767649M)
Ethel Muscat (K.I. 292572M)
Avukat Dottor Karl Muscat (KI. 81979M
John Muscat (KI. 536276M)
Luke Muscat (KI. 116082M)
Monica sive Monique Muscat (K.I. 789959M)
Edward Amato (KI. 720055M)
Michael Balzan (K.I. 977049M)
Keith Balzan (K.I. 449888M)
Rodianne Romina Robbins (K.I. 224895M)
Claude Muscat (K.I. 726856M)

Vs

Avukat tal-Istat

Godwin Portelli (K.I. 549145M)
Valerie Portelli (K.I. 33248M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 23 ta' Settembru 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

    1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **41, The Pine, Triq il-Palm, San Ġiljan,** li l-mejjet missierhom it-Tabib Joseph Muscat kien xtara mal-mejjet ħuh Dottor John Muscat, in kwantu għall-nofs indiviż kull wieħed, tal-fond imsemmi.*

    2. *Illi t-Tabib Joseph Muscat miet fit-28 ta' Awwissu 1999 u Evelyn Muscat, martu, mietet fis-17 ta' April 1999, u l-wirt tagħhom iddevolva fuq it-tmien uliedhom ir-rikorrenti odjerni Dennis Muscat (K.I. 56845M); Tabib Dottor Joseph Muscat (K.I. 497043M); Anthony Muscat (K.I. 517446M); Marion Cauchi Savona (K.I. 128348M); Silvio Muscat (K.I. 966850M); Noel Muscat (K.I. 162758M); Dottor Cecil Muscat (K.I. 0136253M); Victor Godwin Muscat (K.I. 767649M), u d-dikjarazzjonijiet causa mortis tagħhom ġew pubblikati minn Nutar Dottor Carmel Gafa b'żewġ kuntratti tas-26 ta' Ġunju 1999 u tal-15 ta' Novembru 1999, li kopji tagħhom qed jiġu hawn annessi u mmarkati bħala **"Dokument A"** u **"Dokument B"**.*

    3. *Illi t-Tabib John Muscat kien miżżewweġ lir-rikorrenti Ethel Muscat, u l-wirt tat-Tabib John Muscat li miet fl-4 ta' Settembru 1990, iddevolva permezz ta' testment tas-16 ta' Diċembru 1971 fl-atti tan-Nutar Philip Saliba, fejn innomina bħala eredi tiegħu lill-uliedu, soġġett għall-użufrutt ta' martu Ethel Muscat, ir-rikorrenti odjerna, skond denunzja nru. 3636/1992, li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **"Dokument C".***

    4. *Illi uliedu huma Mary Mangion, il-mejta Louise Balzan, Claude, il-mejta Josette Amato, Monique Zammit, u l-mejjet Pierre Muscat.*

    5. *Illi l-wirt tal-imsemmi mejjet Pierre Muscat iddevolva fuq uliedu John Muscat, l-Avukat Carl Muscat u Luke Muscat.*

    6. *Illi l-wirt tal-mejta Louise Balzan iddevolva fuq żewġha Michael Balzan u uliedha Keith Balzan u Rodianne Robbins.*

    7. *Illi l-wirt ta' Josette Amato ddevolva fuq żewġha Edward Amato.*

    8. *Illi l-imsemmi fond llum għandu kera ta' **€600.00c** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009.*

    9. *Illi l-fond in kwistjoni **mhux fond dekontrollat**, skond ċertifikat hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument D"**.*

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

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

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

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

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

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

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

17. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta' tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide* ***Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).***

18. *Illi l-anqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

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

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

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

22. *Illi fil-kawża **Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Ġenerali et deċiża finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019** u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni, iżda fejn il-ksur lamentat sab l-oriġini tiegħu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk xorta waħda japplika l-istess insenjament għall-każ odjern, il-Qorti saħansitra laqgħat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan*

entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.

***GĦALDAQSTANT** ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:-*

***(I) Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Godwin Portelli (K.I. 549145M) u Valerie Portelli (K.I. 33248M) għall-fond 41, The Pine, Triq il-Palm, San Ġiljan, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi.*

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

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

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

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni.

2. Rat illi fid-19 ta' Novembru 2021 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 tal-fond 41, The Pine, Triq il-Palm, San Ġiljan; u*

      b) *tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Di piu' r-rikorrenti għandhom iġġibu prova ta' meta l-kirja ġiet konċessa;***

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

3) *Illi fir-rigward tal-ewwel talba u dwar l-ilment mibni fuq* ***l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea*** *għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

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

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

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

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

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

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

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

ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom;

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

12) *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikkorenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-**artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** hija tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma taqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerreja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

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

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

15) *Illi ulterjorment jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ **l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt**. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalita' l-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u ċioe' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni;*

16) *Illi għaldaqstant, ladarba ma hemmx ksur konvenzjonali, **it-tieni, t-tielet, ir-raba' u l-ħames talba tar-rikorrenti** ma tistgħax tintlaqa';*

17) *Illi inoltre, jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens u danni bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors u*

dan peress li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat[1]*;*

18) 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 fil-25 ta' Novembru 2021, l-intimati **Godwin u Valerie Portelli** irrispondew għal dak mitlub billi qajjmu is-segwenti difiżi:

1. Illi, l-esponenti qatt ma jistgħu ikunu responsabbli għal kwalunkwe nuqqasijiet li din l-Onorabbli Qorti tista' issib fil-leġiżlament li saru tul iż-żmien u għalhekk, kull rimedju li din l-Onorabbli Qorti tista' tordna m'għandhomx ikunu kontra l-esponenti u subordinament, jekk hemm kumpens li huwa dovut minħabba ksur tad-drittijiet fundamentali li qed jisħqu li sofru r-rikorrenti minħabba l-leġislazzjoni kif implimentata, dan żgur m'għandhomx ikunu l-esponenti li jiġu ikkundannati jħallsu;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-Istat huwa liberu li jgħaddi l-liġijiet u speċjalment fil-każ odjern, huwa ta' massimu importanza wkoll illi jiġi imħares il-benesseru tal-Istat il-għaliex il-liġijiet viġenti huma maħsuba sabiex joħolqu bilanċ u kif ukoll sabiex jissalvagwardjaw l-interess pubbliku sabiex jeliminaw sitwazzjoni fejn persuni ma jkollhomx saqaf taħt rashom u kwalunkwe ordni li tagħti din l-Onorabbli Qorti, għandu jinżamm bilanċ neċessarju in vista wkoll tal-fatt illi l-esponenti m'għandhom l-ebda ħtija tal-lanjanzi hekk kif eċċepiti mir-rikorrenti;

3. Illi l-liġi nostrana ma tippermettix illi persuna jiġi żgumbrat minħabba l-eżiġenzi jew ix-xewqat tal-propjetarju. Li kieku dan kien il-każ, l-element tal-ftehim jisfaxxa fix-xejn u kull min ikun qiegħed jikri jkun qiegħed f'periklu serju li jispiċċa mingħajr abitazzjoni u kif ukoll, ikunu leżi d-drittijiet fundamentali tiegħu/tagħha. It-teoria della volontà, fejn il-partijiet ikunu qablu u aċċettaw bejniethom, għandha tibqa' viġenti f'kull aspett u dan, b'ħarsa importanti sabiex jibqa' imħares il-benesseru tal-Istat;

4. Illi r-rikorrenti għandhom rimedju ordinarju biex l-esponenti jitpoġġew taħt test tal-mezzi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jiddeċiedi jekk l-esponenti jistgħux jibqgħu fit-tkomplija tal-kiri u għalhekk, għalkemm m'hemmx talba għal żgumbrament espressa, tali talba li bħala riżultat tista' b'xi mod taffettwa t-tgawdija tal-esponenti jew kwalunkwe ordni għall-iżgumbrament ma hijiex kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti;

5. Illi l-esponenti dejjem imxew mal-obbligi kuntrattwali u legali li huma spettanti minnhom u ma hemm l-ebda ġustifikazzjoni jew bażi legali fejn

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

l-esponenti għandhom jiġu ikkundannati jħallsu xi tip ta' kumpens, liema talba hija diretta lejn l-Avukat tal-Istat, u lanqas ibagħtu l-ispejjeż;

6. *Salv kwalsiasi eċċezzjonijiet ulterjuri u permessi mill-liġi;*

Bl-ispejjeż.

4. Rat illi r-rikorrenti, b'rikors datat 11 ta' Mejju 2023, talbu korrezzjoni fir-rikors promotur, fejn, wara illi qalu s-segwenti:

Illi r-rikorrenti jixtieq jintavola dan ir-rikors stante li meta xehdu Godwin u Valerie Portelli, minkejja li huma qalu li kellom ftehim ta' kera mid-DOK A eżebit mal-affidavit tagħhom, jirriżulta li l-ftehim li kellhom il-partijiet kien kuntratt ta' enfitewsi temporanja tat-28 ta' Frar 1972 fl-Atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat fejn il-ġenituri tar-rikorrenti kienu kkonċedew b'enfitewsi temporanja il-fond imsemmi għal 25 sena ossia mit-28 ta' Frar 1972.

Talbu illi:

4. Illi għalhekk jinħtieġ illi kull fejn hemm senjalazzjoni għall-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta din għandha tiġi sostitwita bil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

5. Illi inoltre, fl-ewwel talba u t-tieni talba l-kliem "Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini" ossia l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, għandhom jiġu sostitwiti bil-kliem "L-Artikolu 12 u l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta" waqt li fit-tieni talba l-kliem "Kap. 69" jiġi sostitwit bil-"Kap. 158"

5. Rat illi b'digriet tat-23 ta' Awissu 2023, minkejja l-oġġezzjoni tal-Avukat tal-Istat, il-Qorti ordnat il-korrezzjonijiet opportuni.

Provi

6. Rat id-dokumentazzjoni ippreżentati mir-rikorrenti mar-rikors promotur.

7. Rat l-affidavit ta' **Dennis Muscat**, ippreżentat kontestwalment mar-rikors promotur.

8. Rat illi fit-2 ta' Diċembru 2021, il-Qorti appuntat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u, fuq talba tar-rikorrenti, tqis il-valur lokazzjoni ta' l-istess fond mis-sena 1987 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

9. Rat illi fis-26 ta' April 2022 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fid-9 ta' Mejju (fol 56).

10. Rat illi ma saru ebda domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku.

11. Rat illi fit-22 ta' Ġunju 2022 ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

12. Rat l-affidavits ta’ **Godwin Portelli** u **Valerie Portelli** ippreżentati fis-27 ta’ Jannar 2023. (fol 82)

13. Rat illi fil-31 ta’ Jannar 2023, l-intimati Portelli ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x’jippreżentaw.

14. Rat illi fl-10 ta’ Mejju 2023, il-kawża ġiet differita għas-sottomissjonijiet rikorrenti.

15. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tar-rikorrenti ppreżentati fil-21 ta’ Ġunju 2023.

16. Rat is-sottomissjonijiet ta’ l-intimati Portelli ppreżentati fit-3 ta’ Jannar 2024.

17. Rat is-sottomissjonijiet ta’ l-Avukat tal-Istat ippreżentati fil-15 ta’ Jannar 2024.

18. Rat illi fit-18 ta’ Jannar 2024, il-kawza ġiet differita għas-sentenza għal-lum.

Fatti tal-każ

19. Jirriżulta li r-rikorrenti, lkoll eredi ta’ Dr Joseph Muscat u Dr John Muscat, illi kienu akkwistaw il-fond flimkien bejniethom.

20. Jirriżulta illi l-imsemmija Dr Joseph Muscat u Dr John Muscat, kif ukoll il-miżżewġin tagħhom, illum il-ġurnata huma lkoll mejtin, w ir-rikorrenti odjerni huma lkoll l-eredi tagħhom.

21. Jirriżulta illi, fit-28 ta’ Frar tas-sena 1972, il-fond kien mogħti minn Dr Joseph u John Muscat lill-intimat Godwin Portelli b’titolu ta’ emfitewżi temporanja ta’ ħamsa u għoxrin (25) sena b’kera annwali ta’ Lm120, ossija €280, li għalhekk skada fit-28 ta’ Frar 1997.

22. Jirriżulta illi, mit-28 ta’ Frar 1997 ‘il quddiem, il-fond baqa’ jiġi okkupat mill-intimati konjuġi Godwin u Valerie Portelli, illi qed jirrisjedu fil-fond bħala fond residenzjali, b’titolu ta’ kera ex lege.

23. Jirriżulta, minn stħarriġ illi għamlet dina l-Qorti u mhux minn informazzjoni mgħoddija mir-rikorrenti, illi kontestwalment mal-proċeduri odjerni, r-rikorrenti nedew proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, Rikors Nru 659/2021 NB, illi għadhom pendenti sa’ llum.

Provi

24. Jirriżulta ben ippruvat illi r-rikorrenti huma sidien u l-uniċi propretarji tal-fond 41, The Pine, Triq il-Palm, San Ġiljan u u jirriżulta illi l-intimati Portelli kien ilhom fil-fond sa mit-28 ta’ Frar 1972, inizzjalment b’titolu ta’ emfitewżi temporanja sa 28 ta’ Frar 1997, wara b’titolu ta’ kera ex lege.

Rapport Peritali

25. 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[2] u mill-komputazzjonijiet magħmula minnha:

a. ***Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ fid-data tat-23 ta' Settembru 2021[3] tal-fond '41, The Pine, Triq il-Palm, San Ġiljan', bil-pussess battal, u li għandu kejl kumulattiv internament ta' ċirka 133 metru kwadru, u back u side garden ta' ċirka 91 metru kwadru, għall-valur ta' €300,000 (Tlett mitt elf ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €14,400 fis-sena (Erbatax-il elf u erba' mitt ewro)[4].***

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

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

d. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2017 huwa ta'* ***€11,520 fis-sena (Ħdax-il elf, ħames mija u għoxrin ewro).***

e. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2012 huwa ta'* ***€7,920 fis-sena (Sebat elef, disa' mija u għoxrin ewro).***

f. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2007 huwa ta'* ***€7,680 fis-sena (Sebat elef, sitt mija u tmenin ewro).***

g. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2002 huwa ta'* ***€5,280 fis-sena (Ħamest elef, mitejn u tmenin ewro).***

h. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1997 huwa ta'* ***€3,360 fis-sena (Tlett elef, tlett mija u sittin ewro).***

i. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1992 huwa ta'* ***€2,500 fis-sena (Elfejn u ħames mitt ewro).***

j. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1987 huwa ta'* ***€1,650 fis-sena (Elf, sitt mija u ħamsin ewro).***

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

l. *Illi minn dak li kkonstatat l-esponenti waqt l-aċċess, jidher li jsir xi tip ta' manutenzjoni ġenerali (mhux straordinarju) regolarment fil-fond.*

---

[2] https://ecourts.gov.mt/onlineservices/
[3] Sal-preżentata tar-rikors ġuramentat tat-23 ta' Settembru 2021.
[4] €1,200 fix-xahar. Il-valur fis-suq miftuħ ta' €300,000 ġie kapitalizzat bit-4.8%.

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

26. Jirriżulta illi, fil-każ odjern, ma sarux domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku u għalhekk il-Qorti ma tara ebda raġuni 'l għaliex dina l-Qorti ma għandhiex tikkunsidrahom bħala tagħha.

Difiżi mqajjma

27. Jirriżulta illi l-intimati Godwin u Valerie Portelli, fid-difiża tagħhom, fost il-varji difiżi minnhom mqajjma, filwaqt li nsistew illi huma ma kinux il-leġittimi kontradittturi u ma kellhom jiġu mġiegħla jħallsu ebda kumpens, saħqu illi huma dejjem ħallsu skond il-Liġi u l-fond huwa l-uniku residenza illi għandhom filwaqt illi nsistew illi l-proċeduri kellhom jinbdew quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u għalhekk ma kellhomx jiġu żgumbrati minn hemm.

28. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra oġġezzjona għat-talba kif redatta mir-rikorrenti fejn, prinċipalment, saħaq, fis-sottomissjonijet finali tiegħu, (stante illi fit-talba oriġinali l-ksur ravviżat kien a tenur tal-Kap 69, sussegwentement mibdula fuq talba tar-rikorrent u approvat minn dina l-Qorti) ma huwiex minnu li bit-tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Kap 158, qed jiġu leżi lir-rikorrenti d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetàjiet in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Huwa saħaq ukoll illi bl-emendi li saru bl-Att XXVII tal-2018, dawn jipprovdu għodda suffiċjenti lir-rikorrenti biex jipproteġi d-drittijiet tiegħu.

<u>Każ kontra l-intimati Godwin u Valerie Portelli</u>

29. L-intimati Godwin u Valerie Portelli, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet tagħhom, jidher li qed iqajjmu, fost id-difiżi tagħhom, l-eċċezzjoni illi ma humiex il-leġittimi kontradittturi.

30. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawża fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- l-Avukat Ġenerali et,** fejn dwar il-kwistjoni tal-leġittimu kontradittur ġie trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjeż f'kawża simili u sostniet is-segwenti:

20. Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m'għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita' tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffettwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita' tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f'dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integreta' tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huma leġittimi kuntradittturi.

> *Għaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqgħet it-talba għas-sejħa fil-kawża tal-każin intimat.*

31. Għalhekk, ma hemm ebda raġuni għaliex din il-Qorti għandha tilqa' tali linja difensjonali.

32. Jirriżulta wkoll illi l-intimati Godwin u Valerie Portelli saħqu illi ma għandhom ibagħtu ebda spejjeż.

33. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għal dak illi ntqal mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ciantar et** deċiża fl-24 ta' Frar 2012 fejn dwar difiża simili, kien intqal is-segwenti:

> *... kumpens bħal dak għandu jbagħtih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;*
>
> *Fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.*

34. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi għandha tilqa' tali difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimati Godwin u Valerie Portelli kienu biss benefiċċjarja minn Liġi u ma ġiex ippruvat illi b'xi mod kienu qegħdin jabbużaw minnha, u għalhekk ċertament huma ma għandhom ibagħtu ebda spejjeż f'każ illi jinstab ksur a favur tar-rikorrenti, għajr l-ispejjeż tagħhom.

35. L-intimati ukoll saħqu illi huma ma kellhomx jiġu żgumbrati mill-fond u illi kull azzjoni kellha ssir quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, stante illi huwa dejjem ottempera ruħu 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:

> *... hu 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.*

36. 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 XXVII tal-2018.

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

38. 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.

<u>Każ kontra l-Avukat tal-Istat</u>

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

39. 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-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilini, l-intimati Godwin u Valerie Portelli, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

40. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajma mill-intimat l-Avukat tal-Istat.

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

41. 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."*

42. 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.

43. Ġie sottomess ukoll mill-Avukat tal-Istat, madanakollu, li bl-emendi li seħħu matul iż-żminijiet fosthom bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 is-sitwazzjoni tar-rikorrenti tjiebet billi ngħata rimedju effettiv.

44. Ir-rikorrent, mill-banda l-oħra, b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, sostna illi l-Att XXIII tal-1979 ma kkreax bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini. F'dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 158, u bil-liġijiet viġenti, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

45. 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)."*

46. 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.

47. Fil-każ suċitat ingħad:

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

48. 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).

49. 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."

50. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, u għalhekk koperta bil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, peress illi kien kuntratt ta' emfitewzi temporanja ta' hamsa u ghoxrin sena illi beda fit-28 ta' Frar 1972 u spicca fit-28 ta' Frar 1997, fejn wara l-intimati baqghu jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera ex lege. Għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mill-Liġi.

51. Ir-rikorrent jikkontendi illi l-kera li kien qed jitħallas kienet waħda miżera, fejn jikkontendi illi llum il-ġurnata jipperċepixxi kera ta' €600 kull sena – ir-rikorrenti, madanakollu, naqas milli jipprovdi prospett ta' dak illi huma attwalment kienu qed jipperċepixxu, u għalhekk il-Qorti tqis illi l-kera minnhom perċepita tul il-perjodu tal-ksur kien ta' €600 fis-sena. Sta għar-rikorrent li jressaq il-provi, u mhux lill-Qorti sabiex tagħmel il-kalkoli hi!

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

53. 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).

54. L-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu, irrefera għad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, u l-possibiltajiet provduti fl-artikolu 12A u 12 B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u saħaq illi kwalsiasi kumpens kellu jingħata sad-data tad-dħul ta' tali emendi, ossija Awissu 2018 – il-Qorti taqbel ma' tali sottomissjoni.

55. 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.

56. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Kap 158 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.

57. 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.

<u>Kumpens</u>

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

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

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

61. 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.

<u>Data ta' Leżjoni</u>

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

63. Jirriżulta illi l-fond ingħata b'titolu ta' emfitewżi temporanja fit-28 ta' Frar 1972 u emfitewzi spiċċat fit-28 ta' Frar 1997.

64. Jirriżulta illi, minn dakinhar l-intimati Godwin u Valerie Portelli baqgħu jirrisjedu fil-fond b'titolu ta' kera, a tenur tal-Kap 158.

65. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **Marzu tas-sena 1997** 'il quddiem.

66. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fit-23 ta' Settembru 2021, ossija ferm wara d-dħul tal-Att XXVII tal-2018 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap 158.

67. Jirriżulta wkoll illi l-Avukat tal-Istat, fl-eċċezzjonijiet tiegħu, saħaq li bid-dħul tal-Att XXVII tal-2018 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap 158, ma jistax jkun hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali 'l hinn mid-data ta' tali Att. Hawnhekk, il-Qorti tagħmel referenza għal osservazzjoni illi għamlet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Josephine Azzopardi et vs l-Onorevoli Prim Ministru et**' (Ċit Nru 78/14) deċiża fit-12 ta' Lulju 2019, illi kellha dan xi tgħid:

> *17. Illum bl-emendi introdotti fil-Kap.158, senjatament l-Artikolu 12B ix-xenarju legali inbidel fis-sens li l-Att XXVII tas-sena 2018, applikabbli mill-10 ta' April 2018, jagħti rimedju lis-sidien li jressqu l-każ tagħhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li bis-saħħa ta' dawk l-emendi l-funzjonijiet tiegħu ġew esteżi bil-għan li r-rapport bejn is-sid u l-inkwilin ikun aktar ġust. Fil-funzjonijiet tiegħu, l-Bord issa għandu is-setgħa li jeżamina l-każijiet li jkollu quddiemu fid-dawl tal-prinċipju tal-proporzjonalita` bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini, saħansitra għandu s-setgħa, dejjem fid-dawl tal-imsemmi prinċipju, li jbiddel il-kondizzjonijiet tal-kirja sabiex jagħmilhom aktar xierqa.*
>
> *18. Din il-Qorti llum ma tistax tinjora l-eżistenza ta' dan ir-rimedju mogħti mill-liġi ordinarja, u għalhekk fid-dawl ta' dawn l-emendi l-aggravju in diżamina jitlef ħafna mir-rilevanza tiegħu in kwantu fl-eżami tal-proporzjonalita` u wkoll tenut kont ta' dak li jgħid l-Artikolu 12B dwar il-mezzi, l-Artikolu 12A, mid-data tal-10 ta' April 2018 kif ukoll meħud b'referenza għall-Artikolu 12B, ma jistax jibqa' jingħad li fuq bażi ġenerali hu vjolattiv tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Konvenzjoni. Naturalment, mill-aspett kostituzzjonali u konvenzjonali kull każ għandu jiġi eżaminat fuq il-fatti specie tiegħu wara d-deċiżjoni tal-imsemmi Bord.*

68. Il-Qorti tifhem illi l-emendi li għalihom jagħmel referenza l-Avukat tal-Istat daħlu fis-seħħ b'effett mill-10 ta' April 2018.

69. Ikkunsidrat illi mill-10 ta' April 2018, 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-10 ta' April 2018, peress illi wara dakinhar, ir-rikorrenti kellhom kull dritt illi jipproteġu d-drittijiet tagħhom u jitolbu għal kera ogħla.

70. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi f'dan il-każ, il-kumpens għandu jiġi meqjus sal-**<u>10 ta' April 2018</u>**, u dan għar-raġunijiet fuq stabbliti.

71. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn 1 ta' Marzu 1997 sa 10 ta' April 2018, ossija wieħed u għoxrin sena u ftit anqas minn xahar, madanakollu din il-Qorti, għal fini ta' prattiċita', ser tqis il-kumpens fuq perjodu ta' **<u>wieħed u għoxrin (21) sena</u>**.

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

72. 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."

73. 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."

74. 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 pperċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi. Jirriżulta illi r-rikorrent ma għamel ebda prospett tal-kera perċepita, u għalhekk ser tqis il-kera perċepita annwalment fl-ammont ta' €600 fis-sena.

75. Dwar id-danni non-pekunjarji, din il-Qorti tagħmel referenza għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidata mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkunsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-

Qorti Ewropea fuq dan il-punt. Jirriżulta, iżda, illi fil-każ odjern, ir-rikorrenti wirtu l-fond lkoll sal-bidu tas-sena 2020 u, minn dakinhar ‘l quddiem, ma għamlu ebda tentatttiv sabiex jirrimedjaw is-sitwazzjoni, anke wara l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018. Għalhekk, il-Qorti tqis illi jkun opportun illi kwalsiasi danni non-pekunjari għandhom jiġu ridotti għal €100 fis-sena, biex jirrifletti n-nuqqas da’ arte tar-rikorrenti illi jirrimedjaw għas-sitwazzjoni minkejja illi kellhom l-għodda biex jagħmlu dan.

76. Fil-każ odjern, kif ġia osservat aktar ‘il fuq, ikun ġust u ekwu illi l-kumpens jingħata minn April 1997 sa April 2018, ossija wieħed u għoxrin sena, peress illi tali vjolazzjoni kienet konsistenti u baqgħet għaddejja sa’ April 2018, meta ir-rikorrenti ingħataw rimedju biex jissanaw il-vjolazzjoni minnhom sofferti.

77. Il-Qorti, tqis ukoll illi kwalsiasi danni non-pekunjarji għandhom jingħataw għall-perjodu ta’ wieħed u għoxrin sena.

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

Danni Pekunjarji								
Minn	**Sa**	**Kera Percepibbli (€)**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
April 1997	April 2002	3360	5		16800			
April 2002	April 2007	5280	5		26400			
April 2007	April 2012	7680	5		38400			
April 2012	April 2017	7920	5		39600			
April 2017	April 2018	11520	1		11520			
	Numru ta' Snin		21					
				TOTAL	132720			
			Naqqas 30%		39816			
		Bilanċ				92904		
			Naqqas 20%			18580.8		
				TOTAL Danni Pekunjarji			74323.2	
Kera Mhallsa								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
1997	2018	600	21	12600				
	Numru ta' Snin		21					
		TOTAL		12600				
				Naqqas Kera Mħallsa			12600	
				BILANĊ Danni Pekunjarji				**61723.2**
Danni Non Pekunjarji								
Kumpens €	**Snin**	**Total**						
100	21	2100						
				ŻID Danni Non Pekunjarji				2100
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					63823.2

79. 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.

80. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrent għal fond 41, The Pine, Triq il-Palm, San Ġiljan għandu jkun ta' **tlieta u sittin elf, tmien mija u tlieta u għoxrin Euro (€63,823).**

Rimedju Ulterjuri

81. Din il-Qorti tosserva illi ġia ttieħdu rimedji fil-konfront ta' l-intimati, kif fuq aħjar deskritt, liema proċeduri għadhom pendenti.

82. Din il-Qorti ser tipprovdi, li, mingħajr preġudizzju għad-deċiżjoni finali tal-Bord li Jirregola l-Kera, fl-eventwalita` li l-intimati Godwin u Valerie Portelli jmutu, sakemm "*wild naturali jew legali*" tagħhom, 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.

83. 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.

84. Għalhekk, din il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimati Godwin u Valerie Portelli ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili.

Konklużjoni

Il-Qorti,

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

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

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

Tiċħad l-eċċezzjonijiet ta' l-intimati Godwin u Valerie Portelli.

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

Tilqa' l-Ewwel Talba kif mitluba limitatament billi:

Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Kap 158 u *l-Artikolu 12 u l-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta* qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Godwin Portelli (K.I. 549145M) u Valerie Portelli (K.I. 33248M) ghall-fond 41, The Pine, Triq il-Palm, San Ġiljan, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta),

Tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimati Godwin u Valerie Portelli ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili u fil-Kap 69 kif ukoll liġijiet oħra viġenti.

Tilqa' t-tieni, tielet u raba' talba u dana billi:

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

Tillikwida l-kumpens li għandha titħallas lir-rikorrenti fis-somma ta' **tlieta u sittin elf, tmien mija u tlieta u għoxrin Euro (€63,823)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **tlieta u sittin elf, tmien mija u tlieta u għoxrin Euro (€63,823)** kif hekk likwidata.

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż tar-rikorrenti filwaqt illi l-intimati Godwin u Valerie Portelli għandhom ibagħtu l-ispejjeż tagħhom huma.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur