QORTI ĊIVILI
PRIM’ AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta’ nhar it-Tlieta
Sitta u għoxrin (26) ta’ Marzu 2024

Rikors Numru 366/2023 FDP

Fl-ismijiet

Rosa Maria Buttigieg
(ID 402436M)

Vs

Avukat tal-Istat;

u

Francis (K.I. 0913550M) u Edith (K.I. 0528151M) konjuġi Ebejer

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 14 ta’ Lulju 2023 , li permezz tiegħu r-rikorrenti talbet is-segwenti:

   1. *Illi r-rikorrenti hija użufruttwarja tal-fond 248, Fleur-de-Lys Road, Birkirkara fis-sehem ta’ nofs indiviż tal-patrimonju tal-mejjet żewġha Gaston Buttigieg li miet intestat nhar it-2 ta’ Settembru 1990 u li l-wirt tiegħu ġie debitament denunzajt lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond denunzja nru. 2792/1991, “<u>Dokument A</u>” hawn anness.*

2. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-"Dokument B" hawn anness.*

3. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati konjuġi Ebejer mill-1976 bil-kera miżera ta' Lm40.00c fis-sena, wara li kien ġie hekk lokat mir-raġel tar-rikorrenti, u llum skond il-Liġi għandu jkollu kera ta' €209.64c fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-ogħli tal-ħajja.*

4. *Illi ġaladarba Gaston Buttigieg miet fis-sena 1990, martu bejn is-sena 1987 u 1990 kienet intitolata għall-kwart tal-użufrutt tal-assi ta' żewġha peress li kienet tapplika l-komunjoni tal-akkwisti, filwaqt li wara l-mewt tiegħu, skont il-liġi applikabbli qabel is-sena 2004, kienet intitolata għal nofs l-użufrutt;*

5. *Illi ssir referenza għall-kawża fl-ismijiet Roberta Calleja et vs Avukat tal-Istat et (Kawża Nru 466/2021 MH), deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta' Mejju 2023, fejn ulied Gaston Buttigieg u wlied ir-rikorrenti intavolaw kawża kostituzzjonali sabiex jitolbu danni għal-leżjoni li huma, flimkien ma' missierhom, kienu sofrew fir-rigward tal-kirja tal-fond 248, Fleur-de-Lys Road, Birkirkara, u ċioe l-fond in kwistjoni, u dan konsegwenza tal-applikabbilita tal-liġi ai termini tal-Kap 69 u dan qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021 (ara sentenza annessa u mmarkata bħala "Dok C";*

6. *Illi permezz tas-sentenza hawn sureferita, l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali rrimarkat illi Calleja u Buttigieg ossia ulied ir-rikorrenti Rosa Maria Buttigieg, bħala eredi ta' missierhom Gaston Buttigieg, sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom bl-operazzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u ordnat li għandhom jigu kkumpensati ta' din il-leżjoni, in kwantu għal ħamsin fil-mija tad-dannu kollu perċepit fuq l-istess;*

7. *Illi hawnhekk qed issir referenza għar-rapport tal-Perit fil-kawża annessa bħala Dok. C u għal-likwidazzjoni magħmula mill-Onorabbli Qorti rigwardanti l-istess danni biex b'hekk ġaladarba l-aħwa Buttigieg irċevew nofs l-istess danni stante li ommhom l-attriċi kellha d-dritt tipperċepixxi nofs id-danni in użufrutt kif iddikjarat l-istess Qorti tal-Appell fil-kawża annessa bħala Dok C, mela din il-Qorti għandha tillikwida l-istess ammont hekk likwidat lill-aħwa Buttigieg, biex b'hekk l-attriċi tkun tħallset tad-danni minnha subiti;*

8. *Illi l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali rrimarkat ukoll madanakollu, li l-ulied Calleja u Buttigieg kienu intitolati biss għal nofs tal-kumpens pekunjarju hekk kif likwidat mill-istess Qorti. Dan stante għall-fatt li ommhom, li ma kinitx parti mill-kawża, kienet (u għadha) tgawdi tlett kwarti tal-użufrutt fuq il-proprjeta' in kwistjoni;*

9. *Illi kif ġie kkonfermat permezz tas-sentenza tal-appell, is-Sinjura Rosa Maria Buttigieg, u ċioe r-rikorrenti, għandha d-dritt li titlob kumpens għal-leżjoni tad-drittijiet tagħha fil-konfront tal-kera miżera li għalihom kien soġġett il-fond mertu tal-kawża. Dan għaliex permezz tas-sentenza tal-31 ta' Mejju*

2023, ulied ir-rikorrenti ngħataw biss il-kumpens li kienu intitolati għalih, u ċioe kwart tad-danni;

10. *Illi għalhekk qed issir din il-kawża sabiex ir-rikorrenti titlob li tirċievi r-rimanenti tal-kumpens dovut fir-rigward tal-proprjeta' in kwistjoni;*

11. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u żewġha ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni skont il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuħ stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kinux dekontrollati ossia li ma jaqgħux taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet 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.*

12. *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.*

13. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini intimati 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-sidien u dawk tal-inkwilini 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 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.*

14. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-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.*

15. *Illi r-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax iżżid 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.*

16. *Illi dan kollu ġia 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 applikazzjonu 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.*

17. *Illi ġaladarba r-rikorrenti qed jsofri 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.

18. *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).*

19. *Illi lanqas 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.*

20. *Illi l-valur lokatizzju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi 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.*

21. *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 jigi 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.*

22. *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.*

23. *Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed isofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjeta' kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat.*

24. *Illi d-dannu minnhom soffert jirrisali mill-1987 sal-31 ta' Mejju 2021 wara liema data r-rikorrenti talbet żieda fil-kera a tenur tal-Att XXIV tal-2021.*

GĦALDAQSTANT ir-rikorrenti umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi:

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 Francis (K.I. 0913550M) u Edith (K.I. 0528151M) konjuġi Ebejer għall-fond 248, Fleur-de-Lys Road, Birkirkara, 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 għall-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-sidien u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà 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 fil-4 ta' Settembru 2023 l-**Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. *Illi in vena preliminari, ir-rikorrenti trid iġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond 248, Fleur-de-Lys Road, Birkirkara senjatament li hija għandha nofs l-użufrutt tal-fond u li hija qatt ma rrinunzjat għall-jedd ta' użufrutt;*

   2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandhom jiġu allegata l-atti tal-kawża 466/21MH fl-ismijiet* ***<u>Roberta Calleja u Rachelle Buttigieg vs Avukat tal-Istat et</u>*** *li ġiet deċiża mill-Qorti Kostituzzjoni nhar il-31 ta' Mejju 2023, liema kawża kienet titratta l-istess kirja a favur l-intimati Francis u Edith konjuġi Ebejer;*

   3. *Illi mingħajr preġudizzju, kemm-il darba r-rikorrenti tipprova t-titolu tagħha, hija tista' tippretendi li seħħitilha leżjoni tad-dritt tagħha taħt l-**artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni** biss mill-**1 ta' Mejju 1987** sal-**31 ta' Mejju, 2021** u ċioè mid-data stabbilita fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta sal-aħħar data qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;*

   4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost ukoll, **il-kumpens għandu jiġi likwidat pro rata** għaliex minn qari tar-rikors promotur u mid-dokumenti annessi, r-rikorrenti kellha biss ¼ tal-użufrutt bejn is-sena 1987 u t-2 ta' Settembru 1990 u wara l-mewt tar-raġel tagħha kellha biss nofs l-użufrutt;*

   5. *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 fl-1 ta' Settembru 2023 il-konjuġi **Francis u Edith Ebejer** irrispondew għal dak mitlub billi qajjmu s-segwenti difiżi:

   1) *Illi preliminarjament l-esponenti jeċċepixxu illi l-attriċi għandha tispjega b'mod ċar u ssotanzjat l-ishma tagħha tal-użufrutt u dan stante li fir-rikors promotur hemm paragrafi kunfliġġenti dwar dan.*

   2) *Illi fit-tieni lok, l-esponenti jirrilevaw illi dawn il-proċeduri huma parti minn sensiela ta' proċeduri oħra li huma ġew rinfaċċjati bihom matul dawn l-aħħar snin.*

   3) *Illi l-esponenti diġa kellhom proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Roberta Calleja et vs Francis Ebejer et., liema rikors iġib in-numru 313/2021, li permezz tiegħu Rachel Buttigieg u Roberta Calleja li dejjem ippreżentaw rwieħhom għala sidien tal-kera, talbu lill-bord jirrevedi l-*

ammont u l-kundizzjonijiet tal-kera u dan ai termini tal-artikolu 4A(2) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

4) *Illi l-Bord li Jirregola l-Kera ikkonkluda billi irriveda il-kera għas-sena 2021 għal €3,450, €5,175 għas-snin 2022 u 2023 u €6,210 għas-snin sussegwenti u dan permezz ta' deċiżjoni datata 21 ta' Ġunju 2022;*

5) *Illi di piu, l-esponenti diġa kienu rinfaċċjati bi proċeduri separati intavolati minn Rachel Buttigieg u Roberta Calleja bħala werrieta ta' Gaston Buttigieg.*

6) *Illi permezz ta' deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali datata 31 ta' Mejju 2023, is-sidien tal-lum ossia Rachel Buttigieg u Roberta Calleja, l-istess Onorabbli Qorti akkordat l-ammont ta' €34,819 danni pekunarji u non pekunarji.*

7) *Illi di piu' fid-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali numru 466/21, l-istess Qorti diġa ddeċidiet illi l-intimati mgħandhomx ikunu huma li jirrispondu għal nuqqasijiet leġislattivi tant illi l-Qorti sabet biss lill-Avukat tal-Istat responsabbli sabiex iħallas il-kumpens dovut.*

8) *Illi dan issa huwa res judicata fil-konfront tal-konjuġi Ebejer.*

9) *Illi fi sfond tas-suespost, l-intimati jeċċepixxu mill-ġdid illi huma mhumiex il-legittimi kuntraditturi fil-kawża odjerna stante illi r-rikorrenti qed jattakka l-liġijiet tal-kera viġenti.*

10) *Illi mingħajr preġudizzju għal dak gia eċċepit, l-intimati qegħdin igawdu minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi u li huma dejjem aġixxew skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja;*

11) *Illi għalhekk, mhux fil-kompitu tal-esponenti li jwieġbu għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali stante li dawn mhumiex obbligi li jorbtu lilhom;*

12) *Illi bla preġudizzju għas-suespost, it-talba għal dikjarazzjoni li l-ligi li permezz tagħha l-kirja inkwistjoni tikseb il-protezzjoni tivvjola id-drittijiet fundamentali sanċiti mill-kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea mhix ġustifika fil-każ odjern;*

13) *Illi permezz tal-Att XXVII tal-2021, tad-deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera rikors numru 313/2021 u kif ukoll tad-deċiżjoni tar-rikors numru 466/2021, verament intlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;*

14) *Illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti jitolbu umilment lil din l-Onorabbli Qorti biex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti sa fejn jolqtu lilhom, bl-ispejjeż kontra tagħhom;*

15) *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjeż kontra l-atturi minn issa nġunti in subizzjoni.

Provi

4. Rat l-affidavit ta’ Rosa Maria Buttigieg ippreżentat flimkien mar-rikors promotur.

5. Rat illi fis-seduta tat-23 ta’ Novembru 2023, ġew allegati l-atti tal-proċess bin-numru 466/2021 fl-ismijiet Roberta Calleja et vs Avukat tal-Istat et, deċiża in Prim Istanza fit-12 ta’ Diċembru 2022 u mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta’ Mejju 2023.

6. Rat illi fis-seduta tat-23 ta’ Novembru 2023, il-partijiet ddikjaraw illi setgħu jistrieħu fuq il-provi miġjuba fil-kawża 466/2021, filwaqt illi l-Avukat tal-Istat talab illi jkun jista jippreżenta sottomissjonijiet bil-miktub.

7. Rat illi fl-10 ta’ Jannar 2024, daħħlu s-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

8. Rat illi fis-16 ta’ Jannar 2024, il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Ikkunsidrat

9. Jirriżulta illi permezz ta’ azzjoni legali mibdija minn Roberta Calleja u Rachelle Buttigieg, tfal tar-rikorrenti Rose Maria Buttigieg, Rikors Nru 466/2021, ġia aktar ‘l fuq imsemmija, ġie stabbilit mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) u kkonfermat mill-Qorti Kostituzzjonali, illi lil Roberta Calleja u Rachelle Buttigieg, bħala eredi ta’ Gaston Buttigieg u sidien tal-fond 248, Fleur-de-Lys Road, Birkirkara, kienu sofrew leżjoni tal-Ewwel Artikolu ta’ l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja meta, bl-operazzjoni tal-Kap 69 kif emendat, l-intimati konjuġi Francis u Edith Ebejer kienu ingħataw dritt ta’ rilokazzjoni indefinita tal-fond fuq imsemmi.

10. Jirriżulta illi, fejn jirrigwarda kumpens dovut, l-Ewwel Qorti ddikjarat illi ladarba r-rikorrenti odjerni kienet u għadha tgawdi l-użufrutt tal-fond, il-kumpens dovut lit-tfal Roberta Calleja u Rachelle Buttigieg kellu jkun nofs dak kwantifikat mill-Perit Tekniku mqabbad mill-Qorti.

11. Jirriżulta illi, madanakollu, tali kumpens ġie sussegwentement rivedut mill-Qorti Kostituzzjonali fejn, filwaqt illi varjat il-komputazzjoni tad-danni hekk likwidati sabiex jirrifletti l-posizzjoni legali u ben stabbilita kif deċiża fil-kawża ‘Cauchi vs Malta’, naqqset ulterjorment il-kumpens stante illi stabbiliet ukoll illi:

> *bejn l-1987 u t-2 ta’ Settembru 1990, ir-rikorrenti huma biss intitolati għall-kumpens relattiv għal 1/4 il-kera li kienet spettanti lil missierhom minn sehmu mill-komunjoni tal-akkwisti għaliex martu għandha l-użufrutt fuq il-1/4 l-ieħor*

12. Jirriżulta illi issa, permezz tal-proċeduri odjerni, r-rikorrenti Rose Maria Buttigieg, omm Roberta Calleja u Rachelle Buttigieg, qiegħda issa tippreżenta l-istess ilment eżatt bħal dak imressaq b’suċċess mit-tfal tagħha, sabiex tingħata l-kumpens lilha mistħoqq għal tali ksur.

Ikkunsidrat

13. Il-Qorti tibda billi tosserva illi l-kwistjoni dwar ksur tad-drittijiet ta’ Rose Maria Buttigieg ġia ġew kkunsidrati b’mod estensiv mill-Prim’ Awla (Sede Kostituzzjonali) u l-Qorti Kostituzzjonali stess fil-kawża ġia mressqa mit-tfal tar-rikorrenti b’suċċess fuq l-istess propjeta’ eżatt, u għalhekk ikun eżerċizzju futili u ta’ ħela ta’ żmien illi din il-Qorti terga’ tirrikonsidra l-fatti kollha mill-ġdid.

14. Għalhekk, minnufih, din il-Qorti tiddikjara illi ma għandu jkun hemm assolutament ebda dubju illi 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 Francis (K.I. 0913550M) u Edith (K.I. 0528151M) konjuġi Ebejer għall-fond 248, Fleur-de-Lys Road, Birkirkara, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta’ l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta’ Malta).

Ikkunsidrat

15. Stabbilit illi hemm ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti kkawżati mill-operazzjoni tal-Liġi, din il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji illi għandha tagħti lill-istess rikorrenti bħala riżultat ta’ tali ksur.

16. Jirriżulta mhux ikkontestat illi proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ġia ttieħdu kontra l-intimati konjuġi Francis u Edith Buttigieg, u għalhekk din il-Qorti ma għandhiex bżonn tinoltra ruħha aktar dwar rimedju illi r-rikorrenti tista’ tingħata fil-konfront tal-konjuġi Francis u Edith Buttigieg.

17. Għalhekk, il-Qorti issa trid tara il-kumpens finanzjarju illi għandha tagħti lir-rikorrenti, kemm bħala danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, u fl-aħjar interess tal-Ġustizzja u sabiex jiġi assikurat konsistenza fl-applikar tal-Liġi u fid-deċiżjoni in konnessjoni ma’ tali fond, ikun opportun illi dina l-Qorti tirriproduċi r-raġunament u konklużjonijiet milħuqa mill-Qorti Kostituzzjonali hija u tikkunsidra l-istess kumpens għal dak illi kien jirrigwarda t-tfal tar-rikorrenti.

18. Jirriżulta illi l-Qorti Kostituzzjonali kella dan xi tgħid:

> *27. Skont l-istima magħmula mill-perit tekniku inkarigat mill-Qorti, il-valur tal-fond inkwistjoni f’Lulju tal-2021 kien ta’ €300,000. A bażi ta’ dik l-istima ta’ l-opinjoni li l-kera fis-suq ħieles kienet tkun madwar €792 fl-1987, €1,299 fl-1992, €2,320 fl-1997, €3,104 fl-2002, €5,590 fl-2007,€5,051 fl-2012, €7,343 fl-2017 u €9,600 fl-2021.*
>
> *28. Il-Qorti tal-ewwel grad ibbażat il-kalkoli tagħha fuq il-valuri annwali sħaħ bejn l-1987 sal-2021.*
>
> *29. Għalkemm dan ma jagħmilx wisq differenza ai fini tal-kumpens, il-Qorti tippreċiża illi skont Artikolu 7 tal-Kap. 319, l-ebda ksur tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni Ewropea li jsir qabel it-30 ta’ April, 1987, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-Artikolu 4. Għas-sena 1987 il-kera kellha għalhekk tinħadem pro rata għal 8 xhur biss.*

30. Id-data tat-tmiem tal-leżjoni hija mbagħad il-mertu tat-tieni aggravju tal-Avukat tal-Istat. Dan m'għandux ikun punt ta' kontestazzjoni billi t-talba tar-rikorrenti kienet ċirkoskritta proprju sal-31 ta' Mejju, 2021 (premessa 17 a fol. 4) wara liema data r-rikorrenti talbu żieda fil-kera a tenur tal-Att XXIV tal-2021. Għas-sena 2021 il-kera kellha għalhekk tinħadem pro rata għal 5 xhur biss.

31. Għall-perjodu mertu tal-lanjanza, il-kera fis-suq ħieles tal-fond oġġett ta' dawn il-proċeduri tammonta għalhekk għal:

Għas-sena 1987	*€792 8/12 x 8*	*= €528*
Mill-1988 sal-1991	*€792 x 4*	*= €3,168*
Mill-1992 sal-1996	*€1,299 x 5*	*= €6,495*
Mill-1997 sal-2001	*€2,320 x 5*	*= €11,600*
Mill-2002 sal-2006	*€3,104 x 5*	*= €15,520*
Mill-2007 sal-2011	*€5,590 x 5*	*= €27,950*
Mill-2012 sal- 2016	*€5,051 x 5*	*= €25,255*
Mill-2017 sal-2020	*€7,343 x 4*	*= €29,372*
Sena 2021	*€9,600 / 12 x 5*	*= €4,000*

Total €123,888

32. Meħud in konsiderazzjoni wkoll dak li ngħad hawn fuq, mill-1987 sal-1 ta' Settembru, 1990, ir-rikorrenti għandhom jedd biss għal ¼. Għalhekk il-kalkoli tal-kumpens għandhom isiru fuq is-somma ta' €2,640. Kwart ta' dik is-somma hi €660. Għall-kumplament tal-perjodu għandhom jedd għal nofs is-somma ta' €121,248 li hu €60,624. B'hekk it-total hu €61,284.7

33. Hu minnu li l-Ewwel Qorti naqset 35% għall-għan soċjali. Però għall-finijiet ta' uniformità meħud in konsiderazzjoni l-kwantità kbira ta' kawżi ta' din ix-xorta u fin-nuqqas ta' spjegazzjoni li tiġġustifika li t-tnaqqis għandu jkun ta' 35%, il-Qorti tqis li dan l-ilment tar-rikorrenti hu ġustifikat. Għalhekk bażat fuq il-kriterji ta' Cauchi li naqset 30% minħabba l-għan soċjali u mbagħad 20%, jibqa' bilanċ ta' €34,319.

34. Għalkemm l-intimati nkwilini xehdu li dejjem żammew il-fond fi stat tajjeb, mill-atti ma jirriżultax li daħlu f'xi spejjeż straordinarji li jistgħu jagħtu lok għal tnaqqis ulterjuri fil-kumpens. Għalhekk, dik il-parti tal-aggravju tar-rikorrenti referibbli għal dik il-parti tas-sentenza appellata fejn sar tnaqqis ulterjuri ta' għaxra fil-mija (10%) minħabba maintenance/ tiswijiet li saru mill-inkwilini, sejra tintlaqa' ukoll.

35. Bil-kriterju ta' Cauchi trid titnaqqas issa l-kera li effettivament tħallset.

36. Dwar dan jirriżulta biss li l-kera oriġinarjament pagabbli kienet ta' €93 (Lm40) fis-sena u meta ġew intavolati l-proċeduri odjerni l-kera kienet telgħat għal €209.6411. Il-Qorti tikkalkula għalhekk illi mill-bidu ta' Mejju 1987 sa l-aħħar ta' Mejju 2021 l-intimati Ebejer ħallsu madwar erbat elef u erba' mitt ewro (€4,400) f'kera. Bażat fuq ir-raġunament li għamlet iktar 'il fuq il-Qorti ser tnaqqas is-somma ta' elfejn u ħames mitt ewro (€2,500).

> *37. Għaldaqstant, il-kumpens pekunjarju qiegħed jiġi likwidat fl-ammont ta' wieħed u tletin elf tmien mija u dsatax-il ewro (€31,819). Somma ferm anqas minn dik likwidata mill-Ewwel Qorti u li jippretendu r-rikorrenti fl-appell.*
>
> *38. Għal dak li jirrigwarda l-kumpens non-pekunarju, is-somma pretiża mill-appellanti ta' għaxart elef ewro (€10,000) hi eċċessiva. Il-kumpens non-pekunjarju ma jintiritx. Dan apparti l-konsiderazzjonijiet li saru dwar l-użufrutt favur omm ir-rikorrenti. Il-kumpens non-pekunarju akkordat mill-Ewwel Qorti, fis-somma ta' tliet elef ewro(€3,000) hu biżżejjed.*
>
> *39. Għalhekk il-kumpens totali dovut lir-rikorrenti hu erbgħa u tletin elf tmien mija u dsatax-il ewro (€34,819).*
>
> *Għal dawn il-motivi tiddeċiedi l-appell tar-rikorrenti u tal-Avukat tal-Istat billi tvarja s-sentenza appellata tat-12 ta' Diċembru, 2022, fis-sens li tnaqqas il-kumpens stabbilit mill-Ewwel Qorti għas-somma ta' erbgħa u tletin elf, tmien mija u dsatax-il ewro (€34,819) minflok tmienja u ħamsin elf, seba' mija u tlieta u għoxrin ewro u erbgħa u disgħin ċenteżmu (€58,723.94), ammont li għandu jitħallas mill-Avukat tal-Istat.*
>
> *Tikkonferma l-kumplament tas-sentenza appellata.*

19. Jirriżulta illi fil-komputazzjonijiet fuq magħmula, partikolarment dawk indikati fil-para 32 tas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali, is-somma intiera hemmhekk stabbilita kienet ta' €123,888. Il-Qorti, f'dak il-każ, kienet stabbiliet illi għal perjodu ta' bejn Mejju 1987 u Settembru 1990, s-sehem dovut lit-tfal kellu jkun ta' ¼, peress illi ommhom, ir-rikorrenti odjerna, kellha l-użufrutt tar-rimanenti.

20. Jirriżulta illi tali ¼, fuq is-somma ta' €2640 kellu jkun ta' €660. Apparti minn hekk, għall-kumplament tal-perjodu hemm stabbilit, jigifieri minn Ottubru 1990 sa Mejju 2021, l-ammont kalkolabbli għat-tfal kellu jkun ta' €60,624.

21. Jirriżulta għalhekk, illi għal dak illi jirrigwarda r-rikorrenti, s-somma illi għandha titqies minn dina l-Qorti għandha tkun il-bilanċ tas-somma ta' €2,640 wara illi jitnaqqas dak komputat għat-tfal, jiġifieri s-somma ta' €1,980, flimkien mas-somma ta' €60,624, li flimkien jagħmlu t-total ta' €62,604.

22. Jirriżulta wkoll illi l-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet ċarament x'inhi l-kera illi kellha tiġi mnaqqsa kif ukoll il-kumpens non pekunjarju illi kellu jiġi miżjud, u għalhekk din il-Qorti ser tagħmel bħala tagħha tali konklużjonijiet.

23. Jirriżulta, għaldaqstant, illi l-Qorti għadha tapplika l-kalkoli ben stabbiliti fil-kawża fuq imsemmija Cauchi, u għalhekk għandhom isiru s-segwenti kalkoli:

Somma kalkolabbli	62,604		
Naqqas (30%)	(18,781)		
Sub Total		43,823	
Naqqas (20%)		(8,765)	
Sub Total			35,058
NAQQAS Kera ricevuta			(2,500)
TOTAL KUMPENS PEKUNJARJU			32,558
ZID KUMPENS NON PEKUNJARJU			3,000
TOTAL KUMPENS			**35,558**

24. 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.

25. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għal nofs indiviż tagħha tal-fond 1248, Fleur-de-Lys Road, Birkirkara għandu jkun ta' **ħamsa u tletin elf, ħames mija u tmienja u ħamsin Euro (€35,558).**

Konklużjoni

Il-Qorti,

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

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

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

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-intimati Francis u Edith Ebejer.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat.

Tilqa' t-talbiet rikorrenti u dana billi:

Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-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 Francis (K.I. 0913550M) u Edith (K.I. 0528151M) konjuġi Ebejer għall-fond 248, Fleur-de-Lys Road, Birkirkara, 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.

Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-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-sidien u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.

Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti fl-ammont ta' **ħamsa u tletin elf, ħames mija u tmienja u ħamsin Euro (€35,558)**.

Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-ammont ta' **ħamsa u tletin elf, ħames mija u tmienja u ħamsin Euro (€35,558)** bħala kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi.

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż tar-rikorrenti filwaqt illi l-intimati Francis u Edith Ebejer 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