QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta
Sebgħa (7) ta' Mejju 2024

(Kif korretta permezz ta' digriet tad-29.05.2024 FDP)

Rikors Numru 76/2023 FDP

Fl-ismijiet

Mark Anthony Debono (K.I. Nru. 202451M) u Nadya Tabone (K.I. Nru. 456653M)

-vs-

Avukat tal-Istat; u
Sylvia Scicluna (K.I. Nru. 501441M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 17 ta' Frar 2023, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

    1. *Illi r-rikorrenti Mark Anthony Debono u oħtu Nadya Tabone huma proprjetarji tal-fond* ***10, Triq San Vincenz, Tas-Sliema*** *liema fond ilu mikri lill-inkwilina Sylvia Scicluna, armla ta' Joe Scicluna għal dawn l-aħħar circa 55 sena, liema kirja oriġinarjament kienet ta' tletin lira Maltin (Lm30) fis-sena u illum hija ta' €218 fis-sena.*

    2. *Ir-rikorrenti akkwistaw din il-propjeta' mill-wirt ta' missierhom Francesco Saverio sive Frank Debono li miet nhar is-6 ta' Ottubru 1998, u permezz ta' testament unica charta fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia datat 21 ta' Awwissu 1996* ***(anness u mmarkat bħala Dokument A),*** *innomina u appunta bħala eredi universali tiegħu lit-tlett uliedu, Graziella Debono, Mark Anthony Debono u Nadya Tabone f'ishma indaqs bejniethom, u*

b'titolu ta' legat ħalla lill-martu Eileen Debono usufruttwarja tal-ġid kollu tagħhom.

3. *Illi permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis, datata 4 ta' Ottubru 1999 (annessa u mmarkata bħala* ***Dokument B)*** *fl-atti tan-Nutar Pierre Attard, Mark Anthony Debono, Nadya Tabone, Graziella Sant Cassia nee Debono u Eileen Debono iddikjaraw id-dar numru 10 f'Triq San Vincenz tas-Sliema, libera u franka mikrija lil terzi bil-kera ta' Lm30 fis-sena bħala waħda mill-propjetajiet derivanti mill-wirt ta' Frank Debono.*

4. *Illi sussegwentement, mietet ukoll omm ir-rikorrenti Eileen Debono nhar il-15 ta' Awwissu 2019, u permezz tat-testment unica charta li kienet ikkuntrattat flimkien ma' żewġha Frank Debono, ħalliet bħala eredi universali tagħha, it-tlett uliedha Graziella Debono, Mark Anthony Debono u Nadia Tabone f'ishma indaqs bejniethom. Hekk kif indikat fid-dikjarazzjoi causa mortis datata 19 ta' April 2021 fl-atti tan-Nutar Gabrielle Lautier (annessa u mmarkata bħala* ***Dokument C****).*

5. *Illi permezz ta' kuntratt datat 8 ta' Frar 2022 fl-atti tan-Nutar Philip Lanfranco, Graziella Debono, li tiġi oħt ir-rikorrenti, biegħet u trasferiet lil ħutha Mark Anthony Debono u Nadya Tabone it-terz (1/3) indiviż tagħha mill-fond in kwistjoni, b'hekk illum il-ġurnata r-rikorrenti Nadya Tabone hija sid ta' nofs indiviż tal-fond, u Mark Anthony Debono huwa sid tan-nofs indiviż l-ieħor tal-istess fond. (kopja tal-kuntratt anness u mmarkat bħala* ***Dokument D****).*

6. *Illi l-imsemmi fond huwa mikri lil intimata versu kirja ta' €218.00 fis-sena liema kirja hija waħda irriżorja u ma setgħatx tiġi awmentata b'operazzjoni tal-liġijiet viġenti ossia l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta stante li l-fond in kwistjoni kien fond mhux dekontrollat kif jirriżulta mid-****Dokument E*** *hawn anness; Meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

7. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża tagġhom 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.*

8. *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-aħħar awment li kien fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi għall-aħħar.*

9. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina bid-disposizzjonijiet 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-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.

10. *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 sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*

11. *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 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.***

12. *Illi gialadarba r-rikorrenti sofrew 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.*

13. *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).*

14. *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.*

15. *Illi l-valur lokatizzju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu, b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet 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.

16. *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 euro (€55) 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.*

17. *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 Ċenerali 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 jħallas 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.*

18. *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 Civili (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 it-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-intimata li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Ewro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.*

19. *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 isofru leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom 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.

20. *Illi r-rikorrenti jippretendu illi huma għandhom jirċievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Liġi li huma sofrew tul iż-żmien, sal-preżentata tar-rikors odjern, b'riserva għal kull azzjoni oħra biex jiġu dikjarati wkoll liġijiet oħra li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.*

21. *Illi huma għandhom jirċievu d-dannu kollha sofferti miż-żmien imsemmi u dan skond sentenza deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali Rikors Nru. 161/2019/1 fl-ismijiet* ***SAMMUT CARMEL SIVE CHARLES vs DIMECH MARIA STELLA ET,*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ġie deċiż illi r-rikorrenti kienu daħlu fiż-żarbun tas-suċċeduti tagħhom fit-titolu u kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-leżjoni sofferta.*

22. *Illi għalhekk, huma gżandhom jirċievu d-dannu kollu mill-1 ta' Lulju 1987 sad-dħul in vigore tal-Att XXIV tal-2021 tad-dannu minnhom soffert tul iż-żmien sia meta kien għadu propjeta` ta' missierhom Frank Debono fi żmien l-użufrutt t'ommhom Eileen Debono u anke wara li saru proprjetarji.*

GĦALDAQSTANT ir-rikorrenti jitlobu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimata 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 kienu taw lill-inkwilina dritt ta' rilokazzjoni indefinita għall-fond 10, Triq San Vincenz, Tas-Sliema 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 għandhom jingħataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi.*

II) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi l-intimata 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-sid 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 pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Liġi.*

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

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

2. Rat illi fis-17 ta' April 2023, l-intimata **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi: (fol 47)

In suċċint, l-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens illi, bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, u ċioe l-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili u d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ġie vjolat id-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tagħhom, kif sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. <u>L-ilment tar-rikorrenti huwa illimitat sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tas-sena 2021 (ara premessa numru 22)</u>;

1. ILLI, preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom jippruvaw a sodisfazzjon ta' din l-Onorabbli Qorti: (1) it-titolu tagħhom għall-fond mertu tal-kawża; (2) li l-fond huwa mikri; u (3) li l-kirja in kwistjoni hija waħda regolata mid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili;

2. ILLI, fil-mertu, l-allegazzjonijiet u talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan għas-segwenti raġunijiet illi qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

3. ILLI, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, skont l-istess artikolu kwalunkwe miżura illi tikkontrolla l-użu tal-proprjetà, bħalma għandna f'dan il-każ, għandha tissodisfa tliet elementi, u ċioe il-legalità, l-interess pubbliku, u l-proporzjonalità. Ma hemm ebda dubju li l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;

4. ILLI, l-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. Fl-istess waqt, tali liġijiet jiżguraw illi s-sid tal-fond jirċievi kera adegwata, tenut kont tal-iskop soċjali tal-liġi in kwistjoni, u li jkun jista' jitlob awment fil-kera kull tant żmien, liema kera tkun ibbażata fuq il-valur tal-fond fis-suq miftuħ. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

5. ILLI, dwar l-element ta' proporzjonalità, tajjeb li wieħed jiftakar li f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, huwa aċċettabbli illi l-kumpens għall-kontroll fl-użu tal-fond ma jkunx il-valur

lokatizzju sħiħ fis-suq miftuħ. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċjoe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni, għan illi ma huwiex kontestat mir-rikorrenti. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** *irrikonoxxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause* *<u>significant reductions in the amount of rent chargeable"</u>;*

GĦALDAQSTANT*, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma soffrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

3. Rat illi fl-10 ta' Mejju 2023, l-intimata **Sylvia Scicluna** laqgħet għal dak mitlub billi qajjmet s-segwenti difiżi : (fol 51)

Illi preliminarjament ukoll, s-soċjetá rikorrenti għandha tispeċifika liema mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma hekk leżivi kif indikat. Ċertament, s-soċjetá rikorrenti ma tistax tgħid li hemm ksur ta' dan il-Kapitolu hekk kif ġie riċentement emendat permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021.

Illi l-intimata dejjem onerat l-obligazzjonijiet legali tagħha u ħallset il-kirja dovuta minnha fil-ħin u dan kif ser jiġi ampjament provat waqt is-smigħ tal-kawża;

Illi għal dawn ir-raġunijiet, f'każ li din l-Onorrabli Qorti ssib li kien hemm ksur, ċertament dan il-ksur qatt ma għandu jiġi attribwit lilha peress li dejjem onerat l-obbligi tagħha u għalhekk din l-azzjoni għad-dannni għandha tiġi kumpensata mill-Gvern u mhux mill-intimata;

Illi f'każ li din l-Onorrabli Qorti ssib li kien hemm ksur, d-danni għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat in vista tal-fatt li l-limitazzjonijiet u allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-atturi mhuwiex attribwibbli għall-intimata;

Illi fl-aħħar mill-aħħar l-intimata qatt ma marret kontra l-liġijiet ċitati fir-rikors promotur;

Provi

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

Dok. A Testament unica carta ta' Francesco Saverio sive Frank Debono u Eileen Debono fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia datat 21 ta' Awwissu 1996.
Dok. B Dikjarazzjoni causa mortis ta' Francesco Saverio sive Frank Debono datata 4 ta' Ottubru 1999 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard.
Dok. C Dikjarazzjoni causa mortis ta' Eileen Debono datata 19 ta' April 2021 fl-atti tan-Nutar Gabrielle Lautier.

Dok. D	Kuntratt ta' trasferiment bejn Graziella Debono li biegħet u trasferiet lil Mark Anthony Debono u Nadya Tabone s-sehem indiviż tagħha mill-fond in kwisjoni datat 8 ta' Frar 2022, fl-atti tan-Nutar Philip Lanfranco.
Dok. E	Ċertifikat ta' Non Dekontroll.
Dok. F	Estratt tar-Reġistru Elettorali.

5. Rat l-affidavit ta' **Nadya Tabone** ppreżentat mar-rikors promotur. (fol 7)

6. Rat illi fil-15 ta' Mejju 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 1987 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

7. Rat illi fil-31 ta' Awissu 2023 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fit-12 ta' Settembru 2023. (fol 61)

8. Rat illi fis-27 ta' Settembru 2023 ġew ippreżentati kopja tal-ktieb tal-kera da parte ta' l-intimata mis-sena 1976 'il quddiem, kif ordnat mill-Qorti fil-15 ta' Mejju 2023 (fol 85)

9. Rat illi fil-21 ta' Novembru 2023 ġie dikjarat illi domandi in eskussjoni ma kienx hemm.

10. Rat l-affidavit ta' **Sylvia Scicluna**, ippreżentat fil-21 ta' Novembru 2022. (fol 124)

11. Rat illi fil-21 ta' Novembru 2023, il-kawża ġiet differita għas-sottomissjonijiet rikorrenti.

12. Rat illi fis-27 ta' Diċembru 2023, ir-rikorrenti ippreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub.

13. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentati fit-23 ta' Jannar 2024. (fol 138)

14. Rat illi fl-14 ta' Marzu 2024 il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Fatti tal-każ

15. Jirriżulta li r-rikorrenti Nadya Tabone u Mark Anthony Debono, flimkien ma' Graziella Debono, huma lkoll aħwa u tfal ta' Francesco Saverio sive Frank Debono, illi miet fis-6 ta' Ottubru 1998.

16. Jirriżulta illi missier ir-rikorrenti, Frank Debono, kien kera l-fond meritu tal-każ odjern, ossija 10, Triq San Vincenz, Sliema, lill-ġenituri tar-raġel ta' l-intimata, ossija Antonio u Rozina Micallef, u l-intimata Sylvia Scicluna daħlet tgħix hemm flimkien mar-raġel tagħha, Anthony Scicluna, fis-sena 1971.

17. Jirriżulta illi, wara illi mietu l-ġenituri tar-raġel ta' Sylvia Scicluna, l-istess Sylvia Scicluna u r-raġel tagħha, ġew rikonoxxjuti bħala inwkilini minn Frank Debono fil-25 ta' Jannar 1988.

18. Jirriżulta illi minn dakinhar 'l hawn, Sylvia Scicluna flimkien mar-raġel tagħha Anthony Scicluna, li eventwalment miet fis-sena 2015, baqgħu jgħixu hemm filwaqt

illi l-kera oriġinali ta' Lm30 ossija €69.99 fis-sena baqgħet ttitħallas sa meta eventwalment żdiedet fis-sena 2010, hekk kif l-intimata għarrfet lil Nadya Tabone biż-żieda skond il-liġi, u minn dakinhar bdiet titħallas kera ta' €185 fis-sena, li tiżdied kull tlett snin.

19. Jirriżulta lli fit-8 ta' Frar 2022, ir-rikorrenti Nadya Tabone u Mark Anthony Debono akkwistaw is-sehem ta' oħthom, Graziella Debono.

20. Jirriżulta illi l-unika proċeduri mibdija kontra l-intimata hija dik odjerna.

Rapport Peritali

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

KONSTATAZZJONIJIET LI SARU FUQ IL-POST

2. Illi l-esponenti bdiet l-aċċess billi daħlet fil-binja 10, Triq San Vinċenz, Tas-Sliema, li hija dar antika (townhouse) mibnija fuq tliet sulari, fl-ewwel nofs tas-seklu għoxrin, in parti sovrastanti proprjetà ta' terzi. Fil-pjan terran hemm il-Merill Restaurant li mhux parti mill-fond mertu tal-kawża odjerna.

3. Illi l-fond mertu tal-kawża għandu faċċata ta' wisa' ta' ċirka 1.8m fil-pjan terran, u ta' wisa' ta' ċirka 5m fil-pjani sovrastanti. Is-sit għandu fond totali ta' ċirka 10.8m, li jinkludi bitħa ta' wara ta' fond ta' ċirka 3.6m. Il-faċċata għandha għoli ta' ċirka 11.5m 'il fuq mil-livell tal-bankina tat-triq pubblika. Id-dar għandha kejl kumulattiv internament ta' ċirka 128 metru kwadru fuq tliet sulari.

4. Illi l-faċċata hija mibnija bil-ġebla tal-franka, in parti miżbugħa u in parti miżmuma fuq il-fil. L-istruttura hija magħmula minn ħitan tal-ġebel, u s-soqfa huma prinċipalment tax-xorok tal-ġebel u travi tal-ħadid (I-beams).

5. Illi l-finituri, li huma fi stat medjokri, jikkonsistu f'madum tas-siment antik iddisinjat, madum terrazzo u madum taċ-ċeramika. L-aperturi u l-gallerija magħluqa fuq il-faċċata u l-bibien interni huma tal-injam oriġinali. L-aperturi fuq il-faċċata ta' wara huma tal-aluminju.

6. Illi s-servizzi bħal dawl, ilma u drenaġġ huma preżenti u funzjonabbli. Il-conduits tal-wires tad-dawl mhumiex midfunin fil-ħxuna tal-ħajt u tas-saqaf, iżda l-conduits huma esposti fuq is-superfiċi tal-ħajt u tas-saqaf.

KONKLUŻJONIJIET

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[1] u mill-komputazzjonijiet magħmula minnha:

[1] https://ecourts.gov.mt/onlineservices/

a. ***Illi l-esponenti tistma l-valur fis-sena 2023[2] tal-fond '10, Triq San Vinċenz, Tas-Sliema', bil-pussess battal, u li għandu kejl kumulattiv internament ta' ċirka 128 metru kwadru, għall-valur ta' €400,000 (Erba' mitt elf ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €12,000 fis-sena (Tnax-il elf ewro)[3].***

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 2022 huwa ta'* ***11,280 fis-sena (Ħdax-il elf, mitejn u tmenin ewro).***

e. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2017 huwa ta'* ***€10,500 fis-sena (Għaxart elef u ħames mitt ewro).***

f. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2012 huwa ta'* ***€8,695 fis-sena (Tmint elef, sitt mija u ħamsa u disgħin ewro).***

g. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2007 huwa ta'* ***€7,955 fis-sena (Sebat elef, disa' mija u ħamsa u ħamsin ewro).***

h. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2002 huwa ta'* ***€5,550 fis-sena (Ħamest elef, ħames mija u ħamsin ewro).***

i. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1997 huwa ta'* ***€3,825 fis-sena (Tliet elef, tmien mija u ħamsa u għoxrin ewro).***

j. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1992 huwa ta'* ***€2,750 fis-sena (Elfejn, seba' mija u ħamsin ewro).***

k. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1987 huwa ta'* ***€2,100 fis-sena (Elfejn u mitt ewro).***

l. *Illi l-użu tal-fondi huwa wieħed residenzjali;*

m. *Illi minn dak li kkonstatat l-esponenti waqt l-aċċess, hemm bżonn isir manutenzjoni ġenerali.*

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

[2] Sal-preżentata tar-rikors ġuramentat tas-17 ta' Frar 2023.
[3] €1,000 fix-xahar. Il-valur ta' €400,000 ġie kapitalizzat bit-3%.

22. Jirriżulta illi, fil-każ odjern, ma sarux domandi lill-Perit Tekniku u għalhekk il-Qorti ma tara ebda raġuni ‘l għaliex ma għandhiex tistrieħ fuq il-konklużjonijiet minnha milħuqa.

Difiżi mqajjma

23. Jirriżulta illi l-intimata Sylvia Scicluna, fid-difiża tagħha, fost il-varji difiżi minnha mqajjma, filwaqt li nsistiet illi hija ma kinetx il-leġittimu kontradittur u ma kellhiex tiġi mġiegħla tħallas ebda kumpens, saħqet illi hija dejjem ħallset skond il-Liġi.

24. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra oġġezzjona għat-talba kif redatta mir-rikorrenti fejn, prinċipalment, saħaq ma huwiex minnu li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att X tal-2009 u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, qed jiġu leżi lir-rikorrenti d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-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 jipproteġu d-drittijiet tagħhom.

<u>Każ kontra Sylvia Scicluna</u>

25. L-intimata Sylvia Scicluna, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet tagħha, jidher li qed tqajjem, fost id-difiżi tagħha, l-eċċezzjoni illi ma hijiex il-leġittimu kontradittur u għalhekk ma għandhiex tagħmel tajjeb għad-danni.

26. 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 tiegħu 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-intimata 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 maħruġa 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.

27. 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.

28. L-intimata ukoll saħqet illi huwa ma kellhiex tiġi żgumbrata mill-fond, stante illi huwa dejjem ottempera ruħu mal-Liġi u qiegħed fil-fond b'mod legali.

29. 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.

30. Abbażi ta' tali insenjament, anke in vista li ma jidhirx illi hemm xi abbuż lampanti tad-drittijiet mogħtija lill-intimatai, 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.

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

32. L-intimata qajjmet 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 ta' L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

33. 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-intimata Sylvia Scicluna, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

34. 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 tiegħu. 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."*

35. 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.

36. 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.

37. Ir-rikorrenti, mill-banda l-oħra, b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, sostnew 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.

38. 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)."*

39. 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.

40. Fil-każ suċitat ingħad:

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

41. 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).

42. 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."

43. 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 ġejja sa minn żmien il-ġenituri tar-ragel ta' Sylvia Scicluna. Għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mill-Liġi.

44. Ir-rikorrenti jikkontendu illi l-kera li kienet qed titħallas kienet waħda miżera, għalkemm ma taw ebda indikazzjoni u ma ressqu ebda provi dwar kemm attwalment qed jipperċepixxu – kull ma jgħidu hija illi qed titħallas kera ta' €218.

45. 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-rikorrenti.

46. 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).

47. 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.

48. 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.

49. 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-rikorrenti.

50. 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-intimata f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

Kumpens

51. 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.

52. 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.

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

54. 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

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

56. Jirriżulta illi l-fond kien ilu okkupat mill-familja ta' l-intimata Sylvia Scicluna sa minn ħafna qabel ma attwalment l-istess Sylvia Scicluna daħlet tghix hemm flimkien mar-raġel tagħha fis-sena 1971.

57. Jirriżulta illi l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni daħal in vigore b'effett mit-30 ta' April 1987 permezz tal-Kap 319.

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

59. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fis-17 ta' Frar 2023, ossija wara id-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69.

60. 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 'l hinn mid-data ta' tali Att. Hawnhekk, il-Qorti tagħmel referenza għal osservazzjoni illi għamlet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Carmelo Spiteri vs l-Avukat tal-Istat et**' deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022:

> *Bl-Att XXIV tal-2021, li daħal fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 is-sidien bħall-attur ingħataw id-dritt li jiftħu kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jkunx iktar minn 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera. L-attur ippreżenta l-kawża fil-11 ta' Mejju 2021 u ovvjament l-ilment tiegħu ma jinkludix u ma jistax jitqies li jinkludi l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti tirrileva li m'hemmx dubju li l-emendi li daħlu fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 taw l-opportunita` lil kull sid li għandu dar mikrija u protetta taħt il-Kap. 69, li jitlob awment ta' kera ferm iktar minn dak li kien intitolat għalih qabel l-emendi. Madanakollu, talba f'dan is-sens setgħet issir mill-1 ta' Ġunju 2021.*

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

62. 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.

63. Ma jirriżultax jekk mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem ir-rikorrenti niedewx proċeduri kif għandhom kull dritt illi jagħmlu a tenur tal-Att XXIV tal-2021.

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

65. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Mejju 1987 sa Ġunju 2021, ossija erbgħa u tletin sena u xahar, madanakollu din il-Qorti, għal fini ta' prattiċita', ser tqis il-kumpens fuq perjodu ta' erbgħa u tletin sena, fejn kumpens ser jiġi mitqies li jibda minn Ġunju 1987 sa Ġunju 2021.

66. Jirriżulta wkoll illi, filwaqt illi r-rikorrenti kull wiehed kienu jgawdu minn sehem ta' 1/3 kull wieħed tal-propjeta', kien biss fit-8 ta' Frar 2022, illi huma akkwistaw ukoll is-sehem ta' oħthom, Graziella Debono.

67. Għalhekk, la darba sa Ġunju 2021, ir-rikorrenti kellhom biss sehem ta' 2/3 tal-fond inkwistjoni, dana għandu jiġi rifless ukoll fil-kumpens illi huma għandhom jingħataw.

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

68. 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-intimatai 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."*

69. 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 l-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 kriterji 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."*

70. 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.

71. Jigi nnutat wkoll illi, riżultat tal-faqar kbir tal-provi prodotti mir-rikorrenti, fejn ma pproduċew kważi ebda provi ghajr ghal provi ta' titolu, huma ma pproduċew ebda prospett ta' dak illi rċevew.

72. Madanakollu, l-intimata esebiet il-ktieb tal-kera, fejn jidher illi sa Frar tas-sena 2009 tħallset kera annwali ta' Lm30, ossija €69.99 filwaqt illi fis-sena 2010 tali kera żdiedet għal €185 fis-sena, fis-sena 2015 żdiedet għal €197.58, fis-sena 2018 żdiedet għal €203.15 u fis-sena €2021 telgħet għal €209.64.

73. Dwar danni non pekunjarji, il-Qorti tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Carmelina Bugeja vs Nazzareno Spiteri** deċiża fit-30 ta' Marzu 2022, fejn kellha dan xi tgħid:

> *Huwa minnu li m'hemmx lok għal tnaqqis fil-kumpens pekunarju minħabba l-passivita` tas-sid ġaladarba l-azzjoni ma tkunx ġiet preskritta u allura d-dritt ta' azzjoni jkun għadu sħiħ u mhux mittiefes. Dan ma jgħoddx ukoll pero` għal-likwidazzjoni tal-kumpens non-pekunarju, l-għan ta' liema huwa li jikkumpensa lis-sid għat-tbatija morali li jkun sofra matul iż-żmien relevanti. F'dan ir-rigward il-passivita` tas-sid issir għalhekk relevanti. L-ewwelnett għaliex il-passivita` tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. Inoltre l-individwu għandu obbligu legali li kemm jista' jkun inaqqas id-dannu soffert minnu, ħaġa li s-sid ċertament m'għamilx.*

74. Fil-każ odjern, il-Qorti il-Qorti tosserva illi missier ir-rikorrenti, Frank Debono, kien irrikonoxxa lil Sylvia Scicluna w ir-raġel tagħha fis-sena 1988. Tosserva wkoll illi ma jidhirx illi ttieħdu xi proċeduri sabiex jipproteġu d-drittijiet tagħhom da parte tar-rikorrenti, lanqas meta l-Liġi kkonċeditilhom id-dritt illi jagħmlu dan. Għalhekk, il-Qorti tqis illi għandha tqis tali konsiderazzjonijiet u tikkonċedi danni non-pekunjarji fl-ammont ta' €200 fis-sena, u dana riżultat taċ-ċirkostanzi kif hawn fuq deskritti.

75. Ikkunsidrat dan kollu w il-metodoloġija fuq imsemmija, il-kalkolu tad-danni pekunjarji għandu jkun is-segwenti:

Danni Pekunjarji								
Minn	**Sa**	**Kera Perċepibbli (€)**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
Ġunju	Ġunju							
1987	1992	2100	5		10500			
1992	1997	2750	5		13750			
1997	2002	3825	5		19125			
2002	2007	5550	5		27750			
2007	2012	7955	5		39775			
2012	2017	8695	5		43475			
2017	2021	10500	4		42000			
	Numru ta' Snin		34					
				TOTAL	196375			
			Naqqas 30%		58912.5			
		Bilanċ				137462.5		
			Naqqas 20%			27492.5		
				TOTAL Danni Pekunjarji			109970	
Kera Mħallsa								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
1987	2009	69.99	23	1609.77				
2010	2014	185	4	740				
2015	2017	197.58	3	592.74				
2018	2020	203.15	3	609.45				
2021		209.64	1	209.64				
	Numru ta' Snin		34					
		TOTAL		3761.6				
				Naqqas Kera Mħallsa			3761.6	
				BILANĊ Danni Pekunjarji				106208.4
Danni Pekunjarji								
Minn	**Sa**		**Snin**					
1987	2021	200	34	6800				6800
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					113008.4
			2/3 tas-somma		**75338.93**			

76. Il-Qorti tosserva li tali somma ċertament tinkorpora fiha 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 għal sehemhom.

77. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għal 10, Tiq San Vincenz, Sliema, għandu jkun ta' **ħamsa u sebgħin elf, tlett mija u erbghin Euro (€75,340).**

Rimedju Ulterjuri

78. Din il-Qorti tibda billi tosserva illi r-rikorrenti talbu lill-Qorti sabiex tagħti kwalsiasi rimedju ulterjuri, mingħajr ma eskludew il-possibbilta ta' żgumbrament.

79. Hawnhekk, il-Qorti tirrileva li kwalsiasi talba għat-terminazzjoni tal-kirja u/jew it-tkeċċija ta' Sylvia Scicluna mill-fond residenzjali tiegħu għandu jsir fil-fora apposita u mhux quddiem dina l-Qorti, u għalhekk dina l-Qorti ma hijiex ser tipprovdi għal ebda terminazzjoni ta' kirja u tkeċċija ta' l-istess Sylvia Scicluna, anke in vista tal-fatt illi ma ġiex ippruvat illi l-fond ma huwiex qed jintuża bħala fond residenzjali tiegħu.

80. Madanakollu, din il-Qorti ser tipprovdi, li fl-eventwalita` li l-intimata Sylvia Scicluna tmut, sakemm "*wild naturali jew legali*" tagħha, kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala "*membri tal-familja tal-kerrej*" fil-Kap 69 ikunu qed jgħixu magħha, tali persuni m'għandhomx ikollhom id-dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond bħala kerrejja kif stipulat fil-Kodiċi Ċivili.

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

82. Għalhekk, din il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimata Sylvia Scicluna 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 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-intimata Sylvia Scicluna.

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

Tilqa' l-**Ewwel Talba** kif mitluba limitatament billi:

Tiddikjara u illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Artikoli 3 u 4 tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta u ta' l-Att X tal-2009 kif ukoll ta' l-Ordinanza XVI tal-1944 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Sylvia Scicluna fil-fond 10, Triq San Vincenz, Sliema,

u qed jiġu vjolati 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), għal liema leżjoni il-Qorti ser tikkonċedi rimedju f'kumpens.

Tilqa' t-**Tieni Talba** u filwaqt li:

Tiddikjara illi l-intimata Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Ordinanza XVI tal-1944 u ta' l-Att X tal-2009 talli ma ġiex kreat bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-propjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-liġi.

Tilqa' t-**Tielet** u **Raba' Talba.**

Tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti fis-somma ta' **ħamsa u sebgħin elf, tlett mija u erbghin Euro (€75,340)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **ħamsa u sebgħin elf, tlett mija u erbghin Euro (€75,340)** kif hekk likwidata.

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż tar-rikorrenti filwaqt illi l-intimata Sylvia Scicluna għandha terfa' l-ispejjeż tagħha.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur

Sentenza Finali hekk kif korretta permezz ta' digriet ta' 29.05.2024 FDP