# QORTI ĊIVILI
# PRIM' AWLA
# SEDE KOSTITUZZJONALI

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

**Seduta ta' nhar l-Erbgħa**
**Ħmistax (15) ta' Mejju 2024**

**Rikors Numru 456/2022 FDP**

Fl-ismijiet

**Salvina Siracusa (K.I 0855333M), li l-atti tagħha ġew assunti minn Joseph Siracusa (ID 20258M) u Mariella Siracusa (ID 383363M) b'digriet tat-22 ta' Awissu 2023**
**Concetta Cini (K.I 0337636M), Tereza Attard (K.I 0133638M) u**
**Mary Anne sive Marlene Caruana (K.I 914145M)**

**vs**

**Rita Buttigieg (K.I 0695054M)**

**U**

**L-Avukat tal-Istat**

**Il-Qorti:-**

1. Rat ir-rikors datat 2 ta' Settembru 2022, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

    1. *Illi r-rikorrenti flimkien huma kom-proprjetarji tal-fond innumerat bin-numru ħamsa u tmenin (58) u ħamsa u disgħin (59) Triq il-Ponta ġia Andrea Debono Square, l-Isla.*

    2. *Illi Salvina Siracusa għandha sehem ta' nofs indiviż tal-fond in kwistjoni li kienet akkwistat b'legat wara l-mewt ta' Antonia Zammit, kopja vera tal-kuntratt tal-immissjoni fil-pussess fl-Atti tan-Nutar Dr Pierre Cassar tal-31*

*ta' Jannar 1995 flimkien mal-kopja tad-denunzja hawn annessi u mmarkati bħala* ***Dok SS1*** *u* ***Dok SS2*** *rispettivament.*

3. *Illi Concetta Cini, Tereza Attard u Mary Anne Caruana bejniethom għandhom is-sehem tan-nofs indiviż l-ieħor tal-fond in kwistjoni li wirtu mingħand ommhom Josephine Previ, kopja tad-dikjarazzjoni causa mortis fl-Atti tan-Nutar Dr Maurice Gambin datata t-13 ta' Settembru 1996 annessa u mmarkata bħala* ***Dok SS3.***

4. *Illi dan il-fond huwa soġġett għall-kera minn qabel l-1995 u ilu mikri lill-konvenuta Rita Buttigieg u qabilha l-antekawża tagħha għal aktar minn ħamsa u sittin (65) sena, versu kera irriżorja ta' ħamsa u tletin Lira (Lm35) fis-sena, illum il-ġurnata bil-kera ta' mitejn u disa' ewro u sittin ċenteżmu (€209.60) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, din iż-żieda fil-kera bl-effetti tal-Att X tal-2009.*

5. *Illi l-fond in kwistjoni mhuwiex fond dekontrollat u dan kif muri miċ-ċertifikat ta' non-dekontroll anness u mmarkat bħala* ***Dok SS4****.*

6. *Illi kif ingħad il-kera li l-intimata Buttigieg qiegħda tħallas a tenur tal-liġi tammonta għal mitejn u disa' ewro u sittin ċenteżmu (€209.60) fis-sena, meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet 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 ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li huma regolati b' Kap. 69 tal- Liġijiet ta' Malta u li ma setgħu qatt jaqbżu l-valur lokatizzju ta' dak il-fond li seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914.*

8. *Illi ai termini tal-istess Liġi bl-emendi tal-Att X tal-2009, ir-rata tal-kera għandha tiżdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-indiċi tal-inflazzjoni.*

9. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina Buttigieg 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-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-Liġi u għalhekk huma bi ksur tal- Kostituzzjoni ta' Malta tal-ewwel (1) Artikolu tal- Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tas- Sitt (6) Artikolu tal-istess Konvenzjoni.*

10. *Illi billi l-kera hija fissa fil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew u llum-il ġurnata tezisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles, din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina Buttigieg.*

11. *Illi dan ifisser illi r-rikorrenti ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta stante li bil-liġi dak li kienu jirċievu kien kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aġġustamenti rriżorji tal-Att X tal-2009.*

12. *Illi effettivament bl-istat li hija l-Liġi, anke bl- emendi li daħlu fis-seħħ riċentament b' permezz tal- Att XXIV tas-sena 2021, ir-rikorrenti jibqgħu m'għandhomx speranza reali li qatt jiksbu l-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali tal-istess fond tul ħajjithom.*

13. *Illi għalkemm il-perjodu tal-kirja kien biss għal ċertu żmien, din l-istess kirja tiġġedded minn sena għal sena u r-rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt jirrifjutaw li jġeddu din il-kirja.*

14. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mqiegħda u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma qed jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u dan peress illi l-kera li jitħallsu bl-ebda mod ma hux qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond kif jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*

15. *Illi l-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti hija leżjoni tal-jedd li kull individwu għandu ghat-tgawdija tal-beni tieghu kif stabbilit f'numru wiehed (1) tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u mill-Kostituzzjoni.*

16. *Illi dan kollu ġia ġie determinat fil-kawżi Amato Gauci vs Malta (no. 47045/06) deċiża mill-Qorti Ewropea dwar id-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.*

17. *Illi din hija wkoll diskriminatorja sia ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

18. *Illi inoltre, il-liġi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 1995.*

19. *Illi l-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien oħra li ma krewx il-proprjeta' tagħhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal-1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizzju meta ż-żmien pattwit tal-kirja tiġi fit-tmiem tagħha, u jistgħu anke jassoġġettaw il-kunsens tagħhom għal kundizzjoni li l-kirja tiżdied.*

20. *Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

21. *Illi għalhekk l-esponenti jħossu li fir-rigward tagħhom qed jiġi miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi huma b'mod diskriminatorju qed jiġu privati u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma jingħataw kumpens ġust għal dan.*

*Għaldaqstant u in vista tas-suespost, ir-rikorrenti jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:*

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi li r-rikorrenti m'għandhom u qatt ma kellhom ebda mezz ieħor xieraq ta' rimedju disponibbli għalihom sabiex jindirizzaw u jikkontestaw il-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mertu ta' dan ir-rikors, u b'hekk kienu kostretti jirrikorru għal dan ir-rimedju.*

2. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-Att X tat-2009 bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Rita Buttigieg għall-fond innumerat tmienja u ħamsin (58) u disgħa u ħamsin (59) Triq il-Ponta l-Isla u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja reża applikabbli f'Malta bil-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.*

3. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ bejn l-inkwilina Bugeja u s-sidien peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix fis-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-propjeta in kwistjoni ukoll ai termini tal-Liġi.*

4. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti wkoll ai termini tal-Liġi.*

5. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv.*

*U dan taħt dawk il-provvedimenti kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni.*

*Bl-ispejjeż kontra l-intimati minn issa nġunti in subizzjoni.*

2. Rat illi fis-7 ta' Ottubru 2022, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

*Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li allegatament bit-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-Att X tal-2009 bil-liġijiet viġenti, qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, sanċiti permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, stante li allegatament ma jistgħux igawdu l- proprjetà 58/59, Triq il-Ponta ġia Andrea Debono Square, l-Isla;*

1. *Illi* ***in linea preliminari*** *għandha tinġieb prova mir-rikorrenti rigward is-sena li fiha bdiet tiddekorri l-kirja in kwistjoni;*

2. *Illi* ***in linea preliminari*** *għandu jiġi rilevat illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli fil-kawża odjerna minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema liġi daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta'Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...";*

3. ***Illi in linea preliminari*** *u mingħajr l-ebda preġudizzju, din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha fejn jirrigwarda l-qagħda legali tar-rikorrenti wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021 u dan stante illi t-talba relatata ma emendi introdotti permezz tal-istess Att hija intempestiva;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju* ***għas-suespost u fil-mertu****, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin u kif ser jiġu ttrattati fil-mori tal-kawża;*

5. *Illi b'referenza* ***għall-ewwel talba****, fejn ir-rikorrenti qiegħdin jallegaw li m'għandomx u qatt ma kellhom rimedju disponibbli sabiex jindirizzaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, l-esponent jeċepixxi li din l-istess talba ma għandix tintlaqa' stante li xejn ma kien iwaqqaf u infatti xejn ma waqqaf lir-rikorrenti milli jirrikorri għall-qrati kostituzzjonali sabiex jitolbu lill-istess tindaga jekk jeżistix ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom;*

6. *Illi għall-kull bwon fini u mingħajr preġudizzju, jiġi eċċepit illi l-kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta joffri rimedju ta' natura ordinarja lir-rikorrenti, u dan anke speċjalment b'referenza għall-emendi introdotti fil-kapitolu 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021 li emenda l-kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta;*

7. *Illi b'referenza **għat-tieni talba**, jiġi eċċepit illi l-liġi viġenti ma tagħti l-ebda dritt ta' rilokazzjoni indefinita u dan tenut kont l-operazzjoni tal-kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif viġenti;*

8. *Illi **jiġi eċċepit ukoll** illi l-iStat għandu s-setgħa li jikkontrolla l-proprjetà skond iċ-ċirkostanzi u bżonnijiet soċio-ekonomiċi sabiex jiġi assigurat l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv, u dan anke kif ser jiġi ttrattat fil-mori tal-kawża;*

9. *Illi l-kapitolu 69 bl-operazzjonijiet tiegħu diġa kien joffri rimedji ordinarji u permezz tal-Att X tal-2009 ġew introdotti miżuri sabiex il-kirja tkun awmentata b'tali mod li jinżamm bilanċ bejn il-persuni nvoluti, kif seħħ ukoll permezz tal-Att XXIV tal-2021;*

10. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għanda ssir distinzjoni bejn l-istat tal-kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 u wara l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021;*

11. *Illi mingħajr l-ebda preġudizzju, l-esponent jeċepixxi illi l-ilment tar-rikorrenti fir-rigward tal-proporzjonalita' tal-Kapitolu 69 huwa prematur fejn jolqot l-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021, u dan anke b'referenza għall-eċċezzjoni tal-intempestivita', stante li istess Kapitolu 69, per via tal-artikolu 4A, jiżgura illi l-kera tiġi awmentata skond il-valur ħieles tas-suq miftuħ;*

12. *Illi konsegwentement ma **għandhom jintlaqgħu l-ebda mit-talbiet**;*

13. *Illi mingħajr l-ebda preġudizzju għandu jiġi segwit il-prinċipju in illiquidis non fit mora jekk jiġi ordnat li għandhom jitħallsu imgħaxijiet;*

14. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

*Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġjaladarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.*

3. Rat ir-risposta ta' l-intimat Rita Buttigieg, ippreżentata fid-9 ta' Novembru 2022, fejn laqgħet għal dak mitlub billi qajjmet s-segwenti difiżi:

   1. *ILLI preliminarjament, l-esponenti mhiex il-leġittima kuntradittriċi tar-rikorrenti fir-rigward tat-talbiet kollha magħmula fir-rikors tagħhom u għaldaqstant hija għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju; u dana fid-dawl ta' ġurisprudenza stabbilita tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, illi lkoll jirritenew li f'materja ta' allegat ksur Drittijet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti taħt il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertaijiet Fundamentali, il-*

*<u>leġittimu kuntradittur huwa l-Istat u mhux xi individwu jew xi ċittadin privat</u>.*

2. *ILLI mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, prinċipju fundamentali tal-Liġi jiprovdi illi* **qui sui jure utetur neminem laedere videtur** *u fid-dawl tal-istess prinċipju jingħad illi l-esponenti qegħdin biss jeżerċitaw id-drittijiet mogħtija lilhom permezz tal-Liġijiet viġenti f'Malta u għaldaqstant l-istess esponenti ma jistgħu qatt jinżammu responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti għal xi danni, li l-istess rikorrenti jallega li qed isofri minħabba l-implimentazzjoni tal-istess Liġijiet ta' Malta.*

3. *ILLI mingħajr preġudizzju għal dak sueċċepit, jingħad illi fil-fond in kwistjoni l-esponenti dejjem għamlet spejjeż biex tirranġah u dejjem ħadet ħsieb li l-istess fond ikun fi stat tajjeb, mingħajr qatt ma talbet kumpens mingħand ir-rikorrenti u dan minkejja li r-rikorrenti huma obbligati li jwettqu tiswijiet neċessarji ta' natura straordinarja bħala s-sid tal-istess fond.*

4. *ILLI bla preġudizzju għas-sueċċepit, konsegwentament ma hemm ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Protokol Numru Wieħed (1) tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani.*

5. *ILLI dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu sueċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti m'għandhiex tbati għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi ikkundannat jagħti rimedju. Inoltre l-istess esponenti m'għandhiex tbati ebda spejjeż, danni, kumpens u/jew imgħax legali li jista' jingħata a favur tar-rikorrenti f'din il-kawża, u dan peress li kull ma l-esponenti għamlet u għadha tagħmel sa llum hu li tosserva il-Liġijiet tal-pajjiż.*

6. *Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra r-rikorrenti.*

*Salv' eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi.*

## Provi

1. Rat id-dokumentazzjoni ppreżentata flimkien mar-rikors promotur mir-rikorrenti, ossija s-segwenti:

    - **Dok SS1 u SS2** – kopja tad-dikjarazzjoni immissjoni fil-pussess ta' Salvina Siracusa u d-denunzja rispettiva.
    - **Dok SS3 -** kopja tad-dikjarazzjoni Causa Mortis ta' Concetta Cini, Tereza Attard u Mary Anne Caruana.
    - **Dok SS4** - ċertifikat ta' non-dekontroll tal-proprjeta' in kwistjoni.

2. Rat l-affidavit ta' **Tereza Attard**, ippreżentat flimkien mar-rikors promotur.

3. Rat illi fl-20 ta' Ottubru 2022, il-Qorti appuntat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u fuq talba tar-rikorrenti,

tqis il-valur lokazzjoni ta' l-istess fond mis-sena 1992 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

4. Rat illi fid-19 ta' Jannar 2023 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fit-2 ta' Frar 2023 (fol 38).

5. Rat illi saru domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku mir-rikorrenti fis-27 ta' Marzu 2023, għal liema domandi l-Perit wieġbet fit-28 ta' April 2023.

6. Rat id-dokumentazzjoni eżebiti mir-rikorrenti in sostenn tat-titolu tagħha.

7. Semgħet ix-xhieda ta' **Rita Buttigieg**, prodotta mir-rikorrenti u mogħtija fl-4 ta' Mejju 2023.

8. Rat illi fl-4 ta' Awissu 2023, il-Qorti ġiet mgħarrfa illi Salvina Siracusa kienet mietet u għalhekk it-tfal tagħha Joseph Siracusa u Mariella Siracusa kienu ser jassumu l-atti flokha, liema talba intlaqgħet fit-22 ta' Awissu 2023.

9. Rat illi fit-28 ta' Settembru 2023, l-intimata Rita Buttigieg ippreżentat kopja tal-ktieb tal-kera tal-fond.

10. Semghet ix-xhieda ta' **Christine Busuttil**, prodotta mir-rikorrenti bħala rappreżentant tal-Kummissarju tat-Taxxi (Property & Share Transfer Unit), u mogħtija fit-28 ta' Settembru 2023, flimkien ma' dokumentazzjoni minnha ppreżentata.

11. Rat illi fit-28 ta' Settembru 2023, il-partijiet ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw, u għalhekk il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet.

12. Rat illi fit-30 ta' Novembru 2023, ir-rikorrenti ippreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub.

13. Rat is-sottomissjonijet ta' l-intimata Rita Buttigieg ippreżentati fit-12 ta' Frar 2024.

14. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentati fit-12 ta' Frar 2024.

15. Rat illi fit-12 ta' Frar 2024 il-kawża tħalliet għas-sentenza.

## Fatti tal-każ

16. Jirriżulta li l-fond meritu tal-kawża odjerna, ossija numru ħamsa u tmenin (58) u ħamsa u disgħin (59) Triq il-Ponta ġia Andrea Debono Square, l-Isla huwa propjeta' tar-rikorrenti, liema propjeta' huma wirtu lkoll.

17. Jirriżulta illi l-fond fuq imsemmi kien ingħata b'kera lill-ġenituri ta' Rita Buttigieg, ossija Joseph Micallef u Theresa Micallef egħxieren ta' snin ilu, fejn twieldet u trabbiet l-intimata Rita Buttigieg u sussegwentement baqgħet tgħix hemm l-intimata Rita Buttigieg, fejn għexet flimkien mar-raġel tagħha, u llum għadha tgħix hemm hi biss, stante illi r-raġel tagħha miet.

18. Jirriżulta illi l-kera pagabbli kienet ta' €81.55 fis-sena, li sussegwentement żdiedet fis-sena 2010 għal €185, fis-sena 2013 għal €197.60, fis-sena 2016 għal €204 u fis-sena 2019 għal €209.60.

19. Jirriżulta illi r-rikorrenti intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, Rikors Nru 178/2022, li dwarhom din il-Qorti ma ġietx infurmata, liema proċeduri ġew deċiżi fit-13 ta' Ottubru 2023 – kopja ta' tali proċeduri qatt ma ġew ippreżentati quddiem dina l-Qorti.

**Rapport Peritali**

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

*L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet li jindirizzaw biss punti tekniċi li setgħet tasal għalihom minn dak li rat matul l-aċċess, mill-informazzjoni/dokumentazzjoni tal-ispoll[1] u mill-komputazzjonijiet magħmula minnha:*

a. ***Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ fid-data tat-2 ta' Settembru 2022[2] tal-fond '58/59, Triq il-Ponta, l-Isla' bil-pussess battal, u li għandu kejl kumulattiv internament ta' ċirka 124 metru kwadru u site area ta' kejl superfiċjali ta' ċirka 63 metru kwadru, għall-valur ta' €250,000 (Mitejn u ħamsin elf ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €7,200 fis-sena (Sebat elef u mitejn 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 2017 huwa ta'* ***€5,850 fis-sena (Ħamest elef, tmien mija u ħamsin ewro).***

e. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2012 huwa ta'* ***€4,050 fis-sena (Erbat elef u ħamsin ewro).***

f. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2007 huwa ta'* ***€3,600 fis-sena (Tliet elef u sitt mitt ewro).***

g. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2002 huwa ta'* ***€2,700 fis-sena (Elfejn u seba' mitt ewro).***

h. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1997 huwa ta'* ***€2,030 fis-sena (Elfejn u tletin ewro).***

---

[1] https://ecourts.gov.mt/onlineservices/
[2] Sal-preżentata tar-rikors ġuramentat tat-2 ta' Settembru 2022.
[3] €600 fix-xahar. Il-valur fis-suq miftuħ ta' €250,000 ġie kapitalizzat bit-2.88%.

i. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1992 huwa ta'* ***€1,400 fis-sena (Elf u erba' mitt ewro).***

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

k. *Illi minn dak li kkonstatat l-esponenti waqt l-aċċess, hemm bżonn isir manutenzjoni ġenerali u tibdil tas-saqaf tal-kamra tal-banju kif ukoll tal-kamra tal-ħasil.*

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

19. Il-Qorti tosserva illi filwaqt li saru domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku, il-konklużjonijet tagħha baqgħu l-istess u għalhekk ma hemm ebda raġuni '1 għaliex ma għandhiex tagħmel tagħha l-konklużjonijiet peritali.

**Difiżi mqajjma**

19. Jirriżulta illi l-intimata Rita Buttigieg, fid-difiża tagħha, fost il-varji difiżi mqajjma, filwaqt li tinsisti illi hija ma kinetx il-leġittimu kontradittur u ma kellhiex tiġi mġiegħla tħallas kumpens, saħqet illi hija dejjem ħallset skond il-Liġi u l-fond huwa l-uniku residenza illi għandha, u għalhekk ma għandhiex tigi żgumbrata minn hemm.

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

**<u>Każ kontra Rita Buttigieg</u>**

19. L-intimata Rita Buttigieg, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet tagħha, jidher li qed tqajjem, fost id-difiżi tagħha, l-eċċezzjoni illi ma hijiex il-leġittimu kontradittur, peress illi hija dejjem mxiet skond il-Liġi u ħallset dak li kellha tħallas, u għalhekk ma għandhiex tagħmel tajjeb għad-danni.

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

*19. Fir-rigward ta' dan l-aggravju, din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tagħha tas-6 t'Ottubru, 2020, fl-ismijiet Michael Farrugia et v. l-Avukat Ġenerali et fejn ġie kkonsidrat dan il-punt fir-rigward ta' ċirkostanzi prattikament identiċi, u ġie spjegat illi:*

*"... Kienet l-Awtorita` intimata llum appellata li oriġinarjament ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fis-26 ta' Frar 1975 u kienet l-istess Awtorita` li sussegwentement allokat il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera lill-intimata l-oħra Grace Ciantar fit-18 ta' Mejju 1981. Huwa minnu fl-20 ta' Awwissu 2007 l-imsemmija Awtorita` neħħiet ir-rekwiżizzjoni u illum l-intimati Grace Ciantar u binha Renald Ciantar għadhom jokkupaw l-istess fond unikament taħt il-protezzjoni tal-Kap. 69. Iżda dan ma jfissirx li l-Awtorita` m'għandhiex twieġeb, għallinqas in parte, għall-ksur lamentat mir-rikorrenti ladarba kienet hi li għabbiet il-fond bl-inkwilinat in kwistjoni.*

*10. Kuntrarjament għal dak deċiż mill-Ewwel Qorti, m'huwiex minnu li l-ebda talba fir-rikors promotur ma tirreferi għall-Awtorita` intimata. L-ewwel talba tar-rikorrenti hija waħda wiesgħa u tirreferi għall-fatti kollha li wasslu għall-ksur lamentat, inter alia l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġ mill-Awtorita` intimata. Mhuwiex għalhekk eskluż, f'każ ta' sejbien ta' vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, li l-istess Awtorita` tiġi kundannata tħallashom danni pekunarji u/jew non-pekunarji, kif mitlub fil-ħames talba."*

*20. Il-Qorti taqbel ma' dan ir-raġunament u tagħmlu tagħha f'din il-kawża wkoll. Is-sentenza msemmija titratta proprju l-istess atturi u l-istess ċirkostanzi fattwali, ħlief għall-identita` tal-inkwilina konvenuta, u l-fond mertu tal-kawża. Għaldaqstant il-Qorti ma tqisx illi teżisti raġuni valida sabiex tiddipartixxi mill-insenjament hawn fuq ċitat, u lanqas ma għandha xi żżid ma' dak li ngħad.*

.......

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

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

21. 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.

22. L-intimata wkoll saħqet illi hija ma kellhiex tbagħti konsegwenzi, stante illi hija dejjem ottemperat ruħha mal-Liġi u qiegħda fil-fond b'mod legali. Hawnhekk il-Qorti tagħmel referenza għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Paul Deguara Caruana Gatto vs l-Avukat Ġenerali et,** deċiża fis-27 ta' Jannar 2021 (Rik Nru 106/18), fejn intqal is-segwenti:

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

23. 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 kellha 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.

24. Jirriżulta, di fatti, illi tali azzjoni ġia ttieħdet u għalhekk tali difiża timmerita illi tiġi kkunsidrata mill-Qorti.

25. 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.

**Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le**

21. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u 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-inkwilini, l-intimat Emanuel Mizzi, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

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

**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**

23. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex huwa inapplikabbli.

24. L-argument prinċipali tal-Avukat tal-Istat huwa li l-Kap 69, ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan għaliex ir-rikorrenti qed jilmentaw dwar għemil magħmul taħt il-Kap 69 ġialadarba dawn il-

liġijiet kienu fis-seħħ qabel il-1962 u jinsabu mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Fi kliem ieħor l-Avukat tal-Istat sostna li l-ilment tar-rikorrenti jesorbita 'l barra minn dak imħares fl-imsemmi artikolu.

25. Ir-rikorrenti, mill-banda l-oħra, qed jikkontendu li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jista' japplika, dan għaliex il-Kap 69 jibqa' jimponi r-relazzjoni imġegħla ta' sid u kerrej, peress li l-Kap 69 jaghti protezzjoni lill-inkwilin mhux b'għażla libera imma b'impożizzjoni tal-istess liġi.

26. B'referenza għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jinsab assodat li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa aktar ristrett mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Infatti l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jipproteġi t-tgawdija paċifika tal-'possedimenti' filwaqt illi l-Artikolu 37(1) jitkellem dwar teħid b'mod obbligatorju tal-pussess ta' proprjeta` jew il-ksib b'mod obbligatorju ta' interess fi jew dritt fuq proprjeta`.

27. L-artikolu 37(1) tal-Kostuzzjoni ta' Malta jipprovdi illi:

> *"Ebda propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pusses jew akkwist – (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq; (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-propjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u (c) Li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."*

28. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, qalet illi:

> *"Mid-diċitura ta' dan il-provvedimenti kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi propjeta' "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi propjeta' għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt, li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjeta' huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Aritikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi propjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."*

29. Fil-ġurisprudenza, diġa' tressqu eċċezzjonijiet simili għal dik in eżami referibbilment għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta' Ġunju 2020 ġie deċiż:

*"Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa infondat billi dik id-dispożizzjoni ma tistax tiġi invokata għall-applikazzjoni ta' liġi li kienet fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissotitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta' Marzu 1962 u allura kienet saret bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni."*

30. Bl-istess mod, fil-każ **Lawrence Fenech Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens, li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Artikolu 47(9). L-aggravju kien milqugħ proprju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta' Marzu 1962.

31. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi:

*"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma-*

*a. Iżżidx max-xorta ta' proprjeta` li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba;*
*b. Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
*c. Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta`; jew*
*d. Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."*

32. Fil-każ **Lilian Martinelli et vs l-Avukat Ġenerali et**, ġie deċiż li għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti imsemmija fil-paragrafu (a) sa (d) tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk, ġie deċiż li l-Kap 69 kif emendat ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

33. Il-Qorti finalment tagħmel referenza għall-kawża **Alexander Caruana et v. Doris Zarb et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' April, 2021, fejn għamlitha ċara li:

*Għalkemm id-disposizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kap. 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni.*

*Għalhekk igħid sew l-Avukat tal-Istat li l-każtallum ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.*

34. Għaldaqstant, f'dan ir-rigward għalhekk, t-talba rikorrenti, sa fejn jikkonċerna l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma tistax tintlaqa'.

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

35. Meqjus dan, il-Qorti issa ser tgħaddi issa sabiex teżamina l-ilment tar-rikorrenti mil-lat tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

36. 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."*

37. 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.

38. 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.

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

40. 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).”*

41. 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.

42. Fil-każ suċitat ingħad:

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

43. 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).*

44. 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.”*

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

46. Ir-rikorrenti jikkontendu illi l-kera li kien qed jitħallas kienet waħda miżera, fejn jikkontendu illi l-kera kienet ta' €209.60 fis-sena.

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

48. 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).*

49. 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.

50. 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.

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

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

**Kumpens**

53. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talab lill-Qorti sabiex tipprovdielu 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.

54. 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.

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

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

57. Jirriżulta wkoll illi r-rikorrenti ġia pproċedew quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, li ddeċidiet il-każ, għalkemm ir-rikorrenti ma ħassewx il-ħtieġa illi jgħarrfu lill-Qorti dwar l-eżitu ta' l-istess.

## Data ta' Leżjoni

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

59. Jirriżulta illi r-rikorrent talbu illi kwalsiasi kumpens jitqies mis-sena 1987 'il quddiem.

60. Jirriżulta illi l-fond inkera lill-missier u omm l-intimata Rita Buttigieg issa mis-snin ħamsin u wara baqgħet tgħix fih l-intimata Rita Buttigieg.

61. Il-Qorti tosserva illi ladarba instab ksur a tenur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja, kwalsiasi kumpens jista' jitqies biss minn dakinhar illi tali Konvenzjoni saret liġi viġenti f'Malta, ossija minn Mejju 1987.

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

63. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fit-18 ta' Awissu 2021, ossija wara d-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69.

64. 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 għaliħ qabel l-emendi. Madanakollu, talba f'dan is-sens setgħet issir mill-1 ta' Ġunju 2021.*

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

66. 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.

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

68. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Mejju 1987 sa Ġunju 2021, ossija erbgħa u tletin (34) sena u xahar, fejn għal fini ta' prattiċita' ser tqis il-kumpens fuq erbgħa u tletin (34) sena.

**Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji**

69. 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."*

70. 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."*

71. 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.

72. Hawnhekk il-Qorti tosserva illi jirriżulta, l-kera pagabbli kienet ta' €81.55 fis-sena, li sussegwentement żdiedet fis-sena 2010 għal €185, fis-sena 2013 għal €197.60, fis-sena 2016 għal €204 u fis-sena 2019 għal €209.60.

73. Jirriżulta wkoll illi għalkemm il-konsulent legali tar-rikorrenti talbet li kwalsiasi kalkolu jsir mis-sena 1992 'il quddiem, jirriżulta iżda illi l-ksur seħħ sa mis-sena 1987, u għalhekkk il-Qorti ser tqis il-kera dovuta mis-sena 1987 u ser tagħmel kalkolu dwar kemm kellha tkun il-kera fis-sena 1987 b'mod approssimattiv abbażi tal-konstatazzjonijet ġia milħuqa mill-Perit Tekniku.

74. 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.

75. Madanakollu, il-Qorti tagħmel ukoll referenza għas-sentenza riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **B. Tagliaferro & Sons Limited (C-817) v. L-Avukat tal-Istat et** fejn intqal illi:

> *Dwar il-kumpens non-pekunarju, il-Qorti tibda billi tirrileva li huwa żbaljat l-argument tal-attriċi li fil-ġurisprudenza ġiet stabbilita xi regola fissa li l-kumpens non-pekunarju għandu jiġi kkalkolat fis-somma ta' €500 għal kull sena li tkun damet għaddejja l-leżjoni. Il-kumpens non-pekunarju jirrifletti t-tbatija morali li tkun ġiet sofferta mill-vittma minħabba l-leżjoni*

*li tkun ġiet konstatata mill-Qorti, u għalhekk huwa neċessarjament kwistjoni suġġettiva li tiddependi fuq iċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.*

76. Fil-każ odjern, wara illi qieset il-fatti kollha tal-każ, il-Qorti tqis illi, fejn jirrigwarda kumpens non-pekunjarju, inkun ġust u ekwu illi l-kumpens ikun ta' €300 għal kull sena, filwaqt illi tqis, bħalma ġia osservat aktar 'il fuq, illi kwalsiasi danni non-pekunjarji għandhom jingħataw għall-perjodu fuq indikat.

77. 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 Perċepibbli (€)** | **Snin** | **Xhur** | **TOTAL** | | | |
| Gunju | Gunju | | | | | | | |
| 1987 | 1992 | 1000 | 5 | | 5000 | | | |
| 1992 | 1997 | 1400 | 5 | | 7000 | | | |
| 1997 | 2002 | 2030 | 5 | | 10150 | | | |
| 2002 | 2007 | 2700 | 5 | | 13500 | | | |
| 2007 | 2012 | 3600 | 5 | | 18000 | | | |
| 2012 | 2017 | 4050 | 5 | | 20250 | | | |
| 2017 | 2021 | 5850 | 4 | | 23400 | | | |
| | Numru ta' Snin | | 34 | | | | | |
| | | | | TOTAL | 97300 | | | |
| | | | Naqqas 30% | | 29190 | | | |
| | | Bilanċ | | | | 68110 | | |
| | | | Naqqas 20% | | | 13622 | | |
| | | | | TOTAL Danni Pekunjarji | | | 54488 | |
| **Kera Mħallsa** | | | | | | | | |
| **Minn** | **Sa** | **Kera** | **Snin** | **TOTAL** | | | | |
| 1987 | 2010 | 81.55 | 23 | 1875.65 | | | | |
| 2010 | 2013 | 185 | 3 | 555 | | | | |
| 2013 | 2016 | 197.6 | 3 | 592.8 | | | | |
| 2016 | 2019 | 204 | 3 | 612 | | | | |
| 2019 | 2021 | 209.6 | 2 | 419.2 | | | | |
| | Numru ta' Snin | | 34 | | | | | |
| | | TOTAL | | 4054.65 | | | | |
| | | | | Naqqas Kera Mħallsa | | | | |
| | | | | BILANĊ Danni Pekunjarji | | | | |
| | | | | | | | 4054.65 | |
| **Danni Non Pekunjarji** | | | | | | | | |
| | | | | | | | | 50433.35 |
| **Kumpens €** | **Snin** | **Total** | | | | | | |
| 300 | 34 | 10200 | | | | | | |
| | | | | ŻID Danni Non Pekunjarji | | | | |
| | | | | | | | | 10200 |
| | | | **TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji** | | | | | 60633.35 |

78. 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.

79. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għal fond Numru ħamsa u tmenin (58) u ħamsa u disgħin (59) Triq il-Ponta ġia Andrea Debono Square, l-Isla għandu jkun ta' **sittin elf, sitt mija u tlieta u tletin Euro (€60,633).**

## Rimedju Ulterjuri

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

20. 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.

21. Għalhekk, din il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimata Rita Buttigieg 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 u wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tar-rikorrenti, u tal-Avukat tal-Istat tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

**Tilqa** l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat fejn jirrigwardaw il-leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

**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 u Tieni Talba** billi:

**Tiddikjara** u illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta u ta' l-Att X tal-2009 kif ukoll ta' l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati fil-fond Numru ħamsa u tmenin (58) u ħamsa u disgħin (59) Triq il-Ponta ġia Andrea Debono Square, l-Isla waqt li 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).

**Tordna** li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimata Rita Buttigieg 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.

**Tilqa'** t-**Tielet, Raba' u Ħames Talba** u:

**Tiddikjara** illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni fuq stabbilita.

**Tillikwida** l-kumpens li għandha titħallas lir-rikorrenti fis-somma ta' **sittin elf, sitt mija u tlieta u tletin Euro (€60,633).** u għalhekk:

**Tordna** lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **sittin elf, sitt mija u tlieta u tletin Euro (€60,633).** kif hekk likwidata.

**Dwar spejjeż**, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż tar-rikorrenti, filwaqt illi Rita Buttigieg 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