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 600/2022 FDP

Fl-ismijiet

Margaret Bugeja (K.I. 1075945), Josephine Grech (K.I. 585241m), Jesmond Bugeja (K.I. 426965m) f'ismu Proprju u bħala mandatarju ta' Carmela Sive Carmen Bugeja (Detentriċi tal-Proof Of Age Awstraljana Nru 8420275), Maria K/A Maria Victoria Bugeja bħala Mart Jesmond Bugeja (K.I. 172066m), Lawrence (K.I. 305762m) u martu Theresa (K.I. 535063m) Konjugi Bugeja.

Vs

L-Avukat Tal-Istat

U

John Mary (K.I. 0440073m) u Rita Aħwa Cassar (K.I. 0083576m)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 11 ta' Novembru 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

    1. *Illi r-rikorrenti kollha flimkien bħala werrieta tas-sid oriġinali d-decujus Felix Bugeja u martu Carmela mwielda Azzopardi, huma l-proprjetarji tad-dar bin-numru uffiċjali* ***tlettax (13) ġja bin-numru (8) fi Triq Dingli, ir-Rabat, Malta****, liema dar kienet ġiet rekwiżizzjonata fl-għoxrin (20) ta' Mejju tas-sena elf disgħa mija u tnejn u tmenin (1982) u ċioe' għal ċirka erbgħin sena, u*

sussegwentement ġiet ukoll mikrija waqt l-istess rekwizizzjoni lill-Familja tal-intimati Cassar u ilha hekk mikrija għal madwar ħamsa u tletin sena;

2. *Illi d-decujus Felix Bugeja flimkien ma' martu Carmela nee' Azzopardi, kienu il-propjetarji tal-fond li jikkonsisti f'dar bin-numru tlettax (13) Triq Dingli Rabat Malta. Illi hu kien feda ċ-ċens minn fuq l-imsemmi fond li dak iż-żmien li kellu n-numru tmienja (8), u dana permezz tal-Att ta' Fidi ta' Ċens tat-tmintax ta' Novembru tas-sena elf disgħa mija u sitta u sebgħin (18.11.1976) fl-atti tan-Nutar Dottor Sammy (Salvatore) Abela – Dokument hawn anness u mmarkat bħala "**Dok A**".*

3. *Illi l-imsemmi Felix Bugeja li miet fil-wieħed u għoxrin ta' Marzu tas-sena elf disgħa mija u sebgħa u tmenin (21.03.1987), vera kopja tal-Att tal-Mewt relattiv hawn annessa u immarkata bħala "**Dok B**". u martu, li mietet qablu fis-sitta (6)ta' Ġunju tas-sena elf disgħa mija u sitta u tmenin (1986) vera kopja tal-Att tal-Mewt relattiv hawn annessa u mmarkata bħala **"Dok C"** (li tiġi t-tieni mara ta' Felix Bugeja, Carmela mwielda Azzopardi), permezz ta' testament tal-ħmistax ta' Novembru tas-sena elf disgħa mija u tlieta u tmenin (15.11.1983) fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri hawn anness u mmarkat bħala "**Dok D**", innominaw u istitwixxew bħala uniċi werrieta proprjetarji assoluti tagħhom lill-Paolo, Anna u Giuseppe, ulied it-testatur u l-mejta Margherita nee' Azzopardi (l-ewwel mara ta' Felix Bugeja), kif ukoll lill-binthom minn dan it-tieni żwieġ Margherita Bugeja, u lill-Giuseppa Grech li tiġi bint it-tieni mara (Carmela nee' Azzopardi) u l-ewwel raġel tagħha, il-mejjet Paolo Grech, u dana fi proporzjon ta' kwint (1/5) għal kull wieħed u waħda minnhom u f'każ ta' premorienza ta' xi ħadd minnhom bis-sostituzzjoni ta' uliedhom altrimenti bid-dritt tal-akkrexximent bejniethom;*

4. *L-imsemmija proprjeta' ġiet trasmessa oriġinarjament l-ewwel billi nofs il-proprjeta' ġiet trasferita permezz ta' Denunzja bin-numru 2019/86 debitament ippreżentata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, fil-ħamsa u għoxrin (25) ta' Ġunju tas-sena elf disgħa mija u sitta u tmenin (1986), fuq is-sehem ta' Carmela nee' Azzopardi li mietet fis-sitta (6) ta' Ġunju tas-sena elf disgħa mija u sitta u tmenin (1986) liema kopja qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **"Dok E"**. Wara l-mewt ta' Felix Bugeja, is-sehem tiegħu tal-proprjeta' ġiet trasmessa permezz ta' Denunzja bin-numru 1754/87 li ġiet debitament preżentata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fit-tmienja ta' Ġunju tas-sena elf disgħa mija u sebgħa u tmenin (8.06.1987) hawn annessa u mmarkata bħala **"Dok F"**, u dana skont it-testment hawn fuq imsemmi (Dok D);*

5. *Illi sussegwentement, iż-żewġt ulied mill-ewwel zwieġ ta' Felix Bugeja, u ċioe' l-aħwa Paul u Joseph Bugeja t-tnejn mietu u l-wirt tagħhom u s-sehem mill-proprjeta' imsemmija ddevolva kif ġej:*

A. *Paul Bugeja miet ġewwa l-Awstralja fit-tlieta u għoxrin (23) ta' Lulju tas-sena elfejn u sebgħa (2007) skont kopja ta' ċertifikat maħruġ mir-reġistru ta' Victoria, Melbourne ġewwa l-Awstralja bin-numru ta' reġistrazzjoni 35829/2007 hawn anness u mmarkat bħala **"Dok G".** Illi skont kif jirriżulta minn Att ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis fl-Atti tan-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia li saret fl-għaxra (10) ta' Diċembru tas-sena elfejn u wieħed (2001)*

*hawn annessa u mmarkata bħala **"Dok H"**, l-imsemmija proprjeta' ddevolviet fuq l-armla tiegħu li kienet nominata bħala l-eredi tiegħu u ċioe' lir-rikorrenti Carmen Bugeja rappreżentata fl-atti magħmula hawn Malta u fil-kawża odjerna, mill-mandatarju Jesmond Bugeja li huwa debitament awtorizzat sabiex jirrapreżenta lill-imsemmija Carmen Bugeja, permezz ta' prokura li qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **"Dok I"**;*

B. *Illi Joseph Bugeja miet fis-sebgħa (7) ta' Jannar tas-sena elfejn u tmienja (2008) skont Att tal-Mewt hawn anness u mmarkat bħala **"Dok J"** filwaqt li martu Evelina sive Evelyn, mwielda Cuschieri, mietet fit-tletin (30) ta' Mejju tas-sena elfejn u dsatax (2019) skont Att tal-mewt hawn anness u mmarkat bħala **"Dok K"**. Illi huma rregolaw s-suċċessjoni tagħhom permezz ta' żewġ testmenti unica charta li għamlu flimkien fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon datati sebgħa (7) ta' Novembru tas-sena elf disgħa mija u disgħin (1990) u l-erbgħatax (14) ta' Ġunju tas-sena elf disgħa mija u erbgħa u disgħin (1994) fejn fost disposizzjonijiet oħra wara li ħallew l-użufrutt tal-assi kollha lil xulxin, innominaw u istitwixxew bħala eredi universali tagħhom lill-uliedhom Jesmond u Lawrence aħwa Bugeja f'ishma ugwali bejniethom;*

*Din il-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna iddevolviet fuq uliedhom Jesmond u Lawrence aħwa Bugeja permezz ta' żewġ Dikjarazzjonijiet ta' Causa Mortis (Hawn annessi u mmarkati bħala **"Dok L"** u **"Dok M"** fl-Atti tan-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia tal-għaxra (10) ta' Diċembru tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021) u li ġew debitament dikjarati lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, fejn waħda – Dok L - Att nru 707 tirrigwarda s-suċċessjoni ta' ommhom Evelina sive Evelyn Bugeja u l-oħra Dok M - Att nru 706 tirrigwarda s-suċċessjoni ta' missierhom Joseph Bugeja. Illi għalhekk l-aħwa Bugeja bejniethom għandhom kwint (1/5) tal-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna;*

6. *Illi magħdud ma' dan, permezz ta' Att ta' Donazzjoni tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Marzu tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022) fl-Atti tan-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia kif debitament dikjarat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u li qiegħed hawn anness u mmarkat bħala **"Dok N"**, Anna magħrufa bħala Maria Lydia Bugeja, ittrasferiet is-sehem tagħha ta' kwint (1/5) indiviz tal-istess proprjeta' imsemmija fuq, lill-oħtha Margaret Bugeja, u għalhekk Margaret Bugeja li qiegħda tidher hawnhekk bħala waħda mir-rikorrenti, għandha żewġ kwinti (2/5) sehem indiviż mill-proprjeta' bin-numru 13, Triq Ħad-Dingli, Rabat;*

7. *Illi fl-għoxrin ta' Mejju tal-elf disgħa mija u tnejn u tmenin (20.05.1982), ġiet maħruġa ordni ta' rekwiżizzjoni bin-numru 45320 fir-rigward tal-imsemmi fond bin-numru 13 ġja 8, Triq Ħad-Dingli, Rabat. Illi eventwalment fl-elf disgħa mija u sebgħa u tmenin (1987) din ir-rekwizizzjoni kellha l-konsegwenza li l-aventi causa tar-rikorrenti kellhom jirrikonoxxu kontra l-volonta' tagħhom bħala inkwilini tal-fond lil Paul Cassar li jiġi missier l-inkwilini qua intimati aħwa Cassar, b'kera miżera ta' erbgħin lira Maltin (LM40) u dana kif jidher minn kopja tal-ktieb tal-kera l-antik hawn anness u mmarkat bħala **Dok O**;*

8. *Illi Paul Cassar miet u l-kirja għaddiet fuq l-aħwa Cassar, u liema kirja hija regolata bid-dispozizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** in kwantu bdiet ħafna qabel l-ewwel ta' Ġunju tal-elf disgħa mija u ħamsa u disgħin (1.06.1995). Il- Fond imsemmi ġie derekwiżizzjonat permezz ta' Ordni ta' Derekwiżizzjoni maħruġa fl-erbatax (14) ta' April tas-sena elfejn u erbgħa (2004) - ara dokument hawn anness u mmarkat bħala "**Dok P**", iżda r-rikorrenti xorta kellhom jibqgħu jaċċettaw bħala inkwilini b'kirja baxxa lill-aħwa Cassar;*

9. *Illi mhux talli għalhekk il-fond għadda lil Paul Cassar meta ġie rekwizizzjonat, talli minkejja id-derekwizizzjoni uliedu baqgħu igawdu l-protezzjoni mil-liġi tal-istess titolu ta' kera anke wara l-mewt ta' missierhom. Mhux biss, iżda rriżulta ukoll huma ppermettew ukoll għal żmien illi terza persuna tirrisjedi fil-fond imsemmi proprjeta' tar-rikorrenti, li kellu relazzjoni mal-intimata Rita Cassar. Dana minkejja illi qatt ma kellhom awtorizzazzjoni mir-rikorrenti u għalhekk dan il-persuna kien għal xi żmien bil-permess tal-intimati qed jokkupa l-fond bla titolu u bla awtorizzazzjoni mill-proprjetarji. Illi di piu' fil-fond fadal ukoll kontra l-volonta' tar-rikorrenti bint Rita Cassar mill-imsemmija relazzjoni li llum hija maġġorenni;*

10. *Illi inoltre' mhux talli qed jiġu mċaħħda mill-proprjeta' tagħhom, talli lanqas dritt t'aċċess lis-sidien mhu jingħata sabiex jispezzjonaw il-fond, u dana lanqas meta jmorru ma' Periti nkarigati minħabba raġunijiet ta' suċċessjoni, atti notarili u taxxa. Meta jakkompanjaw lill-Periti, is-sidien qed jitħallew barra mill-proprjeta' tagħhom stess;*

11. *Illi għalhekk ir-rikorrenti ġew imċaħħda mill-proprjeta' tagħhom għal madwar erbgħin (40) sena, u liema proprjeta' ilha mikrija lill-Familja Cassar għal oltre' ħamsa u tletin (35) sena b'kera miżera ta' erbgħin lira Maltin (LM40) fis-sena ekwivalenti għal ammont ta' tlieta u disgħin ewro u sbatax-il ċenteżimu (€93.17) u dana skont kif jidher minn kopja tal-Ktieb tal-Kera antik hawn annessa u mmarkata bħala **"Dok O"**, u dana meta l-valur lokatizzju tal-fond anke dak iż-żmien kien ferm u ferm aktar;*

12. *Illi minkejja li l-kera annwali pagabbli lill-intimat wara l-Att X tal-2009 u awmenti minimi kull tlett snin skont l-indiċi tal-ogħli tal-ħajja, din is-sena għas-sena li bdiet fit-tmintax (18) ta' Lulju tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022) sat-tmintax (18) ta' Lulju tas-sena elfejn u tlieta u għoxrin (2023), il-kirja bl-awment illum hi dik ta' mitejn u erbgħa u disgħin ewro u tlettax-il ċentezmu (€294.13), il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema dispożizzjonijiet ġew emendati ai termini ta' l-Att X tal-2009. Vide kopja tal-ktieb tal-Kera riċenti hawn anness u mmarkat bħala **"Dok Q"**;*

13. *Illi ai termini ta' l-istess ligi bl-emendi avvanzati bl-Att tal-2009, ir-rata tal-kera għandha tiżdied biss darba kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-indiċi ta' inflazzjoni skont l-**Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar,** liema awmenti huma minimi;*

14. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-intimati inkwilini bid-disposizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta** u **tal-Att X tal-2009** mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid, u dawk ta' l-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, u ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni;*

15. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat ta' inċertezza tal-possibilita' tat-teħid lura tal-propjeta', 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 ta' l-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti;*

16. *Illi għalhekk l-intimati baqgħu jgawdu kirja li kienet sfurzata fuq is-sid u jħallsu kera baxxa immens, illi hija dik il-kera li kien jipprospetta l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, mingħajr ma nżamm il-proporzjoni bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin għal dawn is-snin kollha. Ma hemm l-ebda dubju li din il-kera hija baxxa, speċjalment ikkunsidrat dak li l-proprjeta' kapaċi iġġib fis-suq miftuħ;*

17. *Illi huwa stat ta' fatt illi d-disposizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta,** tal-anqas qabel daħal fis-seħħ l-**Att XXIV tal-2021**, ta d-dritt lill-intimati li jibqgħu jgħixu fil-fond suriferit minkejja li skada t-terminu lokatizju, b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-uniku awment permessibli jkun dak skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi. Dan irriżulta għal relazzjoni sforzata ta' sid u inkwilin għall-perjodu indefinit;*

18. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta', mingħajr ma ġiet mogħtija kumpens xieraq għat-teħid ta' pussess tal-istess fond. **Għaldaqstant ġew privati mill-proprjeta' tagħhom bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem**;*

19. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għal 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 kontrol tal-użu tal-propjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;*

20. *Illi l-valur lokatizzju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-Liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu, b'tali mod li d-**disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** speċjalment qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, kienu qed jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif wkoll tal-Artikolu 1 tal-Protocol Nru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk għandu jiġi dikjarat li minħabba dawn id-dispożizzjonijiet ġew leżi d-drittijiet tar-rikorrorenti u għalhekk għandhom jingħataw kumpens adegwat kif del resto diġa' ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża "**Amato Gauci vs Malta"** (deċiża 15 ta'*

*Settembru 2009) u "**Zammit and Attard Cassar vs Malta"** (deċiża 30 ta' Lulju 2015) mil-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem;*

21. *Illi b'sentenza deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) Rikors 89/2018 LM fl-ismijiet "**Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et"**, fit-8 ta' Mejju 2019, din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tal-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, u l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat iħallas danni ta' €20,000 (għoxrin elf ewro) lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż tal-kawża. Dawn il-punti ġew wkoll ikkonfermati fis-sentenza "**Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et"** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020;*

22. *Illi in vista tal-każistika surriferita, anke dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ma hemm l-ebda dubju illi r-rikorrenti qegħdin isofru leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom tal-proprjeta' kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti;*

23. ***Illi r-rikorrenti għandhom jirċievu l-kumpens tul iż-żmien kollu li huma sofrew minħabba r-rekwiżizzjoni u l-okkupazzjoni tal-Familja Cassar, stante illi huma bl-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġew leżi d-drittijiet kostituzzjonali tagħhom sia ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, biex b'hekk huma ilhom isofru danni għal dawn l-aħħar erbgħin (40) sena;***

24. *Illi r-rikorrenti għandhom jirċievu d-danni kollha sofferti miż-żmien imsemmi u dan skont is-sentenza deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali Rikors Nru. 161/2019 fl-ismijiet **"Carmel sive Charles Sammut vs Maria Stella Dimech et"**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021, **fejn ġie deċiż li r-rikorrenti kienu daħlu fiż-żarbun tas-suċċeduti tagħhom fit-titolu, u kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-leżjoni sofferta;***

25. ***Illi s-sentenza "Cecilia Josephine Depasquale et vs L-Avukat tal-Istat et"** mogħtija minn dina l-Onorabbli Qorti diversjament presjeduta filwaqt li tagħmel referenza għal sentenzi oħra tal-Onorabbli Qorti, tgħid hekk:*

*"Din il-Qorti sejra ssegwi l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-proċeduri fl-ismijiet "**Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et**" deċiż fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ingħad hekk - "Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 **ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid."** **Għalhekk il-kumpens li ser jingħata ser ikun ikopri anke l-perjodu tal-kirja anteċedenti għall-wirt tal-proprjeta' mir-rikorrenti billi "...il-leżjoni kkonstata...naqqset il-patrimonju tal-missier***

l-atturi, patrimonju li huwa issa propjeta' tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni";

26. *Għalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti d-drittijiet tagħhom ġew miksura ai termini tal-**Ewwel Artikolu ta' l-ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja** u konsegwentement għandhom dritt jirċievu kumpens, stante illi ġew privati mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u milli jitolbu kera skont il-valur lokatizzju tal-fond għal sitta u erbgħin sena, mingħajr ma ngħataw kumpens għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom;*

***Għaldaqstant**, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti previja kull dikjarazzjoni meħtieġa u neċessarja, u għar-raġunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimati għaliex ma għandhiex:*

i. ***Tiddikjara u Tiddeċedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-fatti hawn fuq imsemmija u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess kapitolu fil-liġi, u/ jew minħabba l-Att X tal-2009 kienu qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lil intimati **John Mary Cassar u Rita Cassar fuq il-fond bin-numru tlettax (13) (gja 8) fi Triq Dingli, ir-Rabat, Malta,** u allura ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti u qabilhom l-avanti causa tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (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 li huma xierqa fiċ-ċirkostanzi;*

ii. ***Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti għal dawn l-aħħar ċirka erbgħin sena, li jinkludu danni pekunarji u danni non-pekunarji, b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap 69 u l-Att ta' l-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin, peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-propjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.*

iii. ***Tillikwida** l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Liġi, u bil-ħatra ta' periti nominandi;*

iv. ***Tikkundanna** lil intimat l-Avukat ta' l-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-pagament effettiv.*

v. ***Tagħti** dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;*

Bl-ispejjeż u l-imgħax legali kontra l-intimati li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.

2. Rat illi fit-3 ta' Jannar 2021, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

    1. *Illi permezz tar-rikors promotur, ir-rikorrenti qegħdin jallegaw li bl-operazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif kien qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, kif ukoll tal-Att X tal-2009 fir-rigward tal-fond bl-indirizz 13, ġia 8, Triq Dingli, Rabat, Malta ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà kif sanċit mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll.*

    2. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom għall-fond in kwistjoni.*

    3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti jridu jġibu prova li l-kirja in kwistjoni hi verament imħarsa mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan partikolarment in vista tal-fatt li r-rikorrenti stess iddikjaraw li l-fond in kwistjoni kien filfatt rekwiżizzjonat u mhux mikri.*

    4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom juru li eżawrew ir-rimedji ordinarji mogħtija lilhom mil-liġi.*

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

    6. *Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt.*

    7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur intemm mad-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69. Fil-fatt, ir-rikorrenti stess illimitaw it-talbiet tagħhom sa qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Ulterjorment, in kwantu għal minn meta bdiet din il-leżjoni, l-esponent ifakkar li ai termini tal-Artikolu 7 tal-Kap. 319, ebda leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma tista' tissustixxi qabel it-30 ta' April, 1987.*

    8. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalunkwe każ l-esponent jikkontendi li din l-Onorabbli Qorti bħala rimedju m'għandhiex tordna l-iżgumbrament, u dan għaliex mhuwiex il-kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti li tużurpa l-funzjoni ta' qrati u tribunali oħra li għandhom is-setgħa jiddeterminaw t-titolu ta' inkwilin għal fond.*

    9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

    Bl-ispejjeż.

3. Rat ir-risposta ta' l-intimati John Mary u Rita aħwa Cassar, ippreżentata fit-18 ta' Jannar 2021, fejn laqgħu għal dak mitlub billi qajjmu s-segwenti difiżi:

1. *Illi preliminarjament, m'għandhomx ikunu l-Esponenti li jkunu ikkundannati bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali stante li ċittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet ta' terzi, u inoltre, l-Esponenti jassiguraw li ottemperaw ruħhom ma' dak li tgħid il-Liġi u xejn iżjed;*

2. *Illi għal dak kollu li ntqal fil-konfront tagħhom, l-Esponenti qegħdin jirrespinġu l-allegazzjonijiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti:*

    i. *Illi l-Esponenti għandhom titolu validu u dejjem aderixxew ai termini tal-Liġijiet ta' Malta, u per konsegwenza ma jistax jingħad li huma m'għandhomx titolu validu fil-liġi;*

    ii. *Illi din il-kirja ingħatat b'mod liberu mill-antenati tal-atturi u għaldaqstant dan sar b'mod liberu, volontarju u bi pjaċir tas-sidien;*

    iii. *Illi jingħad ukoll li kull kera dovuta dejjem ħallsuha skont ma riedet il-Liġi, u dejjem ġiet aċċettata;*

    iv. *Illi l-Esponenti ottempraw ruħha maż-żidiet kollha rikjesti bil-liġi;*

3. *Illi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' fir-rigward tal-Esponenti mhux ġustifikat għax ma hemm l-ebda ksur minnhom tal-Kostituzzjoni ta' Malta u lanqas tal-Konvenzjoni Ewropea;*

4. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-Esponenti m'għandhomx ibatu l-ispejjeż ta' din il-kawża, ikun xi jkun l-eżitu ta' dawn il-proċeduri, peress illi huma ma kienu bl-ebda mod involuti fil-promulgazzjoni tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll illi bid-dħul tagħhom li huma jipperċepixxu m'huwiex biżżejjed sabiex iħallsu tali spejjeż;*

5. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant u in vista tas-suespost, l-Esponenti qegħdin umilment jitlobu lil din 1-Onorabbli Qorti sabiex tiċħad it-talbiet magħmula fir-rikors promutur (600/2022 FDP) filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet preliminari kollha jew in parte u/jew eċċezzjonijiet l-oħra miġjuba mill-Esponenti, u dan taħt dawk il-provvedimenti li dina 1-Onorabbli Qorti jidhrilha li huma xierqa u opportuni.

Bl-ispejjeż kontra r-Rikorrenti Margaret Bugeja et u / jew l-Avukat tal-Istat jew min minnhom u bl-inġunzjoni tagħhom għas-subizzjoni.

Provi

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

    Dok A: Att ta' Fidi ta' Ċens tat-18 ta' Novembru 1976

    Dok B : Att tal-Mewt ta' Felix Bugeja

Dok C : Att tal-Mewt ta' Carmela Bugeja nee' Azzopardi

Dok D: Testment *Unica Charta* ta' Felix u Carmela Bugeja

Dok E: Denunzja fuq is-sehem ta' Carmela Bugeja nee' Azzopardi

Dok F: Denunzja fuq is-sehem ta' Felix Bugeja

Dok G: Att tal-Mewt maħruġ mir-Reġistru ta' Victoria, l-Awstralia ta' Paul Bugeja

Dok H: Att ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis fuq il-proprjeta' ta' Paul Bugeja

Dok I: Prokura mogħtija minn Carmen Bugeja lil Jesmond Bugeja

Dok J: Att tal-Mewt ta' Joseph Bugeja

Dok K: Att tal-Mewt ta' Evelina *sive* Evelyn Bugeja

Dok L: Att ta' Causa Mortis fuq is-suċċessjoni ta' Evelina sive Evelyn Bugeja – Att nru 707

Dok M: Att nru 706 tirrigwarda s-suċċessjoni ta' missierhom Joseph Bugeja

Dok N: Att ta' Donazzjoni tal-25 ta' Marzu 2022 ta' Anna k/a Maria Lydia Bugeja lil oħtha Margaret Bugeja

Dok O: Kopja tal-Ktieb tal-Kera kif kienet fl-antik b'erbgħin Lira Maltin (LM 40)

Dok P: Ordni ta' Derekwiżizzjoni fuq il-fond bin-numru 13 gja 8, Triq Ħad-Dingli, r-Rabat

Dok Q: Kopja tal-aħħar Ktieb tal-Kera

7. Rat illi fit-12 ta' Jannar 2023, il-Qorti appuntat lill-**Perit Elena Borg Costanzi** 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.

8. Rat illi fil-15 ta' Mejju 2023 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fl-25 ta'Mejju 2023 (fol 84).

9. Rat illi saru domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku mir-rikorrenti fil-25 ta' Lulju 2023, għal liema domandi l-Perit wieġbet fit-13 ta' Settembru 2023.

10. Rat l-affidavit ta' **Margaret Bugeja**, ippreżentat fil-31 ta' Ottubru 2023 (fol 104) flimkien ma' kopja tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera Nru 888/2022JM deċiża fil-5 ta' Ottubru 2023. (fol 109).

11. Rat illi fil-31 ta' Ottubru 2023, l-intimat John Mary Cassar ikkonferma l-veraċita' tal-kopji tal-ktieb tal-kera eżebiti bejn fol 41 sa 67.

12. Rat illi fil-31 ta' Ottubru 2023, il-partijiet ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw, u għalhekk il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet.

13. Rat illi fil-11 ta' Diċembru 2023, ir-rikorrenti ippreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub.

14. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentati fit-30 ta' Jannar 2024.

15. Rat illi l-konsulent legali ta' l-intimati Cassar għarraf illi huwa kien qiegħed jistrieħ fuq il-provi prodotti u għalhekk ma kellux sottomissjonijiet x'jagħmel.

16. Rat illi fit-13 ta' Marzu 2024 il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti tal-każ

17. Jirriżulta li l-fond meritu tal-kawża odjerna, ossija Tlettax (13) ġja bin-numru (8) fi Triq Dingli, ir-Rabat, Malta, huwa propjeta' tar-rikorrenti, liema propjeta' huma wirtu mingħand il-ġenituri tagħhom.

18. Jirriżulta illi l-fond fuq imsemmi kien ingħata b'kera lill-missier l-intimat, John Cassar, ossija lil Paul Cassar fit-18 ta' Lulju 1987, liema fond kien dak iż-żmien soġġett għal requisition order maħruġa fl-20 ta' Mejju 1982, li sussegwentement tneħħiet fl-14 ta' April 2004.

19. Jirriżulta illi wara il-mewt ta' missierhom, il-kera għaddiet għal fuq l-intimati John Mary u Rita, aħwa Cassar.

20. Jirriżulta illi l-kera pagabbli kienet ta' €93.17 fis-sena, li sussegwentement żdiedet għal €233 fis-sena u eventwalment €294.13 fis-sena.

21. Jirriżulta illi r-rikorrenti intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, Rikors Nru 496/2021, liema proċeduri ġew deċiżi fil-5 ta' Ottubru 2023, fejn, filwaqt li ġie dikjarat illi l-intimati aħwa Cassar setgħu jibqgħu fil-fond, il-kera ġiet riveduta għas-somma ta' €3,300 fis-sena.

Rapport Peritali

22. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi** illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet:

> *12. Hija fil-opinjoni tal-esponenti, wara li ħadet konjizzjoni tal-atti u tenut kont l-fond, il-valur tal-propjeta' fis-suq liberu huwa ta' mija u għaxart elef Ewro (€110,000.00).*
>
> *13. Illi l-valur lokatizzju skond l-inkarigu tal-esponenti huwa elenkat:-*

SENA	VALUR LOKATIZJU ANNWALI €
1987	€ 350.00
1992	€ 450.00
1997	€ 750.00
2002	€ 1,200.00
2007	€ 1,700.00
2012	€ 2,000.00
2017	€ 2,900.00
2022	€ 3,300.00

Tant għandha x'tirrelata l-esponenti Perit Tekniku għall-konsiderazzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti, salv merti oħra ta' natura legali.

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 'l għaliex ma għandhiex tagħmel tagħha l-konklużjonijiet peritali.

Difiżi mqajjma

19. Jirriżulta illi l-intimati John Mary u Rita aħwa Cassar, fid-difiża taghhom, fost il-varji difiżi mqajjma, filwaqt li jinsistu illi huma ma kinux il-leġittimu kontraditturi u ma kellhomx jiġu mġiegħla jħallsu kumpens, saħqu illi huma dejjem ħallsu skond il-Liġi u l-fond huwa l-uniku residenza illi għandhom, u għalhekk ma għandhomx jiġu żgumbrati 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 John Mary u Rita aħwa Cassar</u>

19. L-intimati John Mary u Rita aħwa Cassar, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet tagħhom, jidher li qed iqajjem, fost id-difiżi tagħha, l-eċċezzjoni illi ma humiex il-leġittimu kontraditturi, peress illi huma dejjem mxew skond il-Liġi u ħallsu dak li kellhom iħallsu, 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-intimati wkoll saħqu illi huma ma kellhomx ibagħtu konsegwenzi, stante illi huma dejjem ottemperaw ruħhom mal-Liġi u qegħdin fil-fond b'mod legali. Hawnhekk il-Qorti tagħmel referenza għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Paul**

Deguara Caruana Gatto vs l-Avukat Ġenerali et, deċiża fis-27 ta' Jannar 2021 (Rik Nru 106/18), fejn intqal is-segwenti:

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

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

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-intimati John Mary u Rita Cassar, 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-<u>tgawdija paċifika</u> tal-'possedimenti' filwaqt illi l-Artikolu 37(1) jitkellem dwar <u>teħid b'mod obbligatorju</u> 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-kawza **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-sena 1987. 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' €294.13 fis-sena. Illum il-ġurnata jirriżulta li tali kera żdiedet għal €3,300 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 pprovda dwar iż-żieda fil-kera w id-dritt ta' l-intimati aħwa Cassar biex jibqgħu jirrisjedu fil-fond, u għalhekk din il-Qorti ma hijiex ser tinoltra ruħha fuq il-punt ta' żgumbrament.

<u>Data ta' Leżjoni</u>

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 l-aħwa Cassar fit-18 ta' Lulju 1987, waqt illi kien soġġett għal ordni ta' rekwiżizzjoni maħruġa fl-20 ta' Mejju 1982 u eventwalment revokata fl-14 ta' April 2004.

61. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **<u>Lulju tas-sena 1987</u>** 'il quddiem.

62. 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.

63. 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.

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

65. 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.

66. 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.

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

Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji

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-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."

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 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."

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. Hawnhekk il-Qorti tosserva illi jirriżulta, mid-dokumentazzjoni eżebita, illi l-kera oriġinali fis-sena 1987 kienet ta' Lm40 fis-sena, ossija €93.20, liema kera baqgħet hekk sas-sena 2007, meta telgħet għal €233 fis-sena, u sussegwentement telgħet għal €248.77 fis-sena 2013, €262 fis-sena 2017 u €267 fis-sena 2019.

72. 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.

73. 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.

74. 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.

75. 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	350	5		1750			
1992	1997	450	5		2250			
1997	2002	750	5		3750			
2002	2007	1200	5		6000			
2007	2012	1700	5		8500			
2012	2017	2000	5		10000			
2017	2021	2900	4		11600			
	Numru ta' Snin		34					
				TOTAL	43850			
			Naqqas 30%		13155			
		Bilanċ				30695		
			Naqqas 20%			6139		
				TOTAL Danni Pekunjarji			24556	
Kera Mħallsa								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
1987	2007	93.2	20	1864				
2007	2013	233	6	1398				
2013	2017	248.77	4	995.08				
2017	2019	262	2	524				
2019	2021	267	2	534				
	Numru ta' Snin		34					
		TOTAL		5315.08				
				Naqqas Kera Mħallsa				
				BILANĊ Danni Pekunjarji				
							5315.08	
Danni Non Pekunjarji								
								19240.92
Kumpens €	**Snin**	**Total**						
300	34	10200						
				ŻID Danni Non Pekunjarji				
								10200
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					29440.92

76. 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.

77. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għal fond Tlettax (13) ġja bin-numru (8) fi Triq Dingli, ir-Rabat, Malta għandu jkun ta' **disgħa u għoxrin elf, erbgħa mija u erbgħin Euro (€29,440).**

Rimedju Ulterjuri

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

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-intimati John Mary u Rita Cassar 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 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 Tlettax (13) ġja bin-numru (8) fi Triq Dingli, ir-Rabat, Malta, 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).

Tilqa' t-**Tieni, Tielet u Raba' 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' **disgħa u għoxrin elf, erbgħa mija u erbgħin Euro (€29,440)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **disgħa u għoxrin elf, erbgħa mija u erbgħin Euro (€29,440)** kif hekk likwidata.

Tilqa' l-**Ħames Talba** u:

Tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimati John Mary u Rita aħwa Cassar 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.

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż tar-rikorrenti, filwaqt illi l-intimati ahwa Cassar għandhom jerfgħu l-ispejjeż tagħhom.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur