FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF
IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum, il-Ġimgħa, 21 ta' Ġunju, 2024

Kawża Nru. 1

Rik. Nru. 496/2022 ISB

Elia Psaila (K.I. 247934 M)

Theresa Psaila (K.I. 139337 M)

Carmen Ellul (K.I. 242674 M)

vs

Avukat tal-Istat

Josephine Vella (K.I. 421465 M)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Elia Psaila et**, intavolat fl-20 ta' Settembru 2022, li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

(I) Tiddikjara u Tiddeċiedi *illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti partikolarment l-Att X tat-2009, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Vella għal fond* ***60, Pauline, Triq is-Saljatura, L-Imqabba*** *u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta' taghhom.*

(II) Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi *illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom tal-fond* ***60, Pauline, Triq is-Saljatura, L-Imqabba*** *bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.*

(III) Tiddikjara u Tiddeċiedi *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Ligi.*

(IV) Tillikwida *l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti.*

(V) Tikkundanna *lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati.*

U dan wara illi ppremettew:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond* ***60, Pauline, Triq is-Saljatura, L-Imqabba*** *li Elia Psaila u l-antekawza tar-rikorrenti Carmen Ellul ossia, Joseph Psaila akkwistaw snin ilu.*

2. *Illi huma akkwistaw l-art u sussegwentement bnew l-fond in kwistjoni, permezz ta' kuntratt ta' emfitewsi perpetwa tal-11 ta' Novembru 1971 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef, kopja hawn annessa u mmarkata bhala* ***'Dokument A'.***

3. *Illi l-imsemmi antekawza tar-rikorrenti Carmen Ellul, ossia missierha, Joseph Psaila, miet fil-5 ta' Mejju 1993.*

4. *Illi l-wirt tal-imsemmi Joseph Psaila gie regolat bl-ahhar testament tieghu tat-3 ta' Awwissu 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument B'.***

5. *Illi l-istess wirt ta' Joseph Psaila gie debitament denunzjat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni kif jirrizulta mid-Dikjarazzjoni Causa Mortis tal-21 ta' Dicembru 1993 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja, hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument C'.***

6. *Illi ghalhekk r-rikorrenti Elia Psaila u Theresa Psaila jgawdu nofs sehem indiviz bejniethom tal-fond in kwistjoni, waqt li r-rikorrenti Carmen Ellul tgawdi n-nofs sehem indiviz l-iehor tal-istess fond.*

7. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimata Vella, u qabilha lir-ragel taghha Mark Vella,* ***mil-1 ta' Gunju 1988*** *inizjalment b'kera mizera ta' LM 150 fis-sena li kienu jithallsu kull sitt xhur, u llum bil-kera ta'* ***€349.41c*** *fis-sena u dan skont l-estratt tal-rcveuti hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument D'.***

8. Illi l-fond huwa fond dekontrollat kif jirrizulta mid-Dokument hawn anness u mmarkat bhala **'Dokument E'.**

9. Illi effettivament qabel ma daħlet fis-seħħ l-Att XXIII ta' l-1979, ġialadarba l-fond kien fond dekontrollat, ma kienx soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-lokazzjoni ta' l-intimata Vella, kienet tiġi terminata wara l-iskadenza tal-perijodu lokatizju.

10. Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħhom, wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk ġie assoġġettat għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien.

11. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond, u l-Liġijiet viġenti fil-pajjiż, qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII ta' l-1979 u infatti l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' l-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-doppju wara l-għeluq tal-perijodu lokatizju.

12. Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII ta' l-1979, u kull hames snin de quo kien ferm oghla minn dak kif stabbilit fil-ligi.

13. Illi huma għalhekk ġew privati mill-proprjeta' taghhom stante illi skond il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom – **vide Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u Amato Gauci vs. Malta – Applikazzjoni No. 47045/06 deċiża fl-15 ta' Settembru, 2009.**

14. Illi fiċ-ċirkostanzi, meta r-rikorrenti kienu ftehmu fuq lokazzjoni ta' fond dekontrollat, huma qatt ma kellhom jippretendu illi b'leġislazzjoni ta' l-Att XXIII tal-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jgħaddi Liġi li jużurpalhom id-dritt taghhom ta' liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux skond il-ftehim raġġunt u jagħti dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taħt kondizzjonijiet ġusti billi jimponilhom li jirċievu kera irriżorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema liġi għalhekk ma krejatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalita.

15. Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-tehid effettiv tal-proprjeta' tiegħu kif ġara f'dan il-każ. – **Vide Sporrong and Lonroth vs. Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs. Romania (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs. Italy, deċiza fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 – B u Immobiliare Saffi vs. Italy (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski - 151)**

16. Illi konsegwentement a tenur tal-Ligi, ġja la darba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimati għandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnha sofferti.

17. Illi għalhekk ir-rikorrenti huwa ntitolat għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tieghu minn meta huwa ma setgħax jieħu lura l-proprjeta'

tieghu minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 – ***Vide Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey – deċiza fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs. Ukraine – No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, unpublished; Prodan vs. Moldova – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, 20, deċiża 17 ta' Lulju, 2008.***

18. *Illi r-rikorrenti jhossu illi fir-rigward taghhom gie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement ghandu jithallas kumpens a tenur tal-Ligi (****vide Cassar vs MALTA no. 50570/13 deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018) u Franco Buttigieg & Others vs MALTA deciza fil-11ta' Dicembru 2018 mill-Qorti Ewropea*** *stante illi huma gew ipprivati, minghajr ma nghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom minhabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.*

19. *Illi huma ghandhom jircievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf taghhom kif gie deciz fil-kawza* ***Albert Cassar vs MALTA deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018 u Franco Buttigieg & Others vs MALTA deciza fil-11 ta' Dicembru 2018.***

20. *Illi b'sentenza ohra deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-27 ta' Awwissu 2019, (Application no. 55747/16) fl-ismijiet* ***Portanier vs Malta,*** *l-imsemmija Qorti ammoniet lill-Qorti Kostituzzjonali Maltija talli qieghda b'mod kontinwu u sistematika tabdika mir-responsabbilta' taghha u tonqos milli tordna l-izgumbrament tal-inkwilini f'kazijiet simili ghal dak odjem, meta fl-istess nifs ssib illi hemm lezjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.*

21. *Illi b'sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili, Sede Kostituzzjonali fil-kawza* ***Rikors Nru. 39/2018 FDP fl-ismijiet George Olaf Attard et vs Avukat Generali et deciza fil-21 ta' Novembru 2019,*** *il-Qorti hadet id-dettam tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem u zgumbrat lill-intimata mill-fond in kwistjoni.*

22. *Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofru lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u ghandha tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat.*

23. *Illi r-rikorrenti jippretendu illi huma ghandhom jircievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Ligi li huma sofrew tul iz-zmien, sal-prezentata tar-rikors odjern, b'riserva ghal kull azzjoni ohra biex jigu dikjarati wkoll ligijiet ohra li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.*

24. *Illi huma ghandhom jircievu d-dannu kollu soffert miz-zmien imsemmi u dan skond sentenza deciza mill-Qorti Kostituzzjonali* ***Rikors Nru. 161/2019/1 fl-ismijiet SAMMUT CARMEL SIVE CHARLES vs DIMECH MARIA STELLA ET, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021*** *fejn gie deciz illi r-rikorrenti kienu dahlu fiz-zarbun tas-succeduti taghhom fit-titolu u kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-lezjoni sofferta.*

Rat id-dokumenti li ġew ippreżentati mar-rikors promotur (fol 7 sa fol 30).

Rat id-digriet tagħha tat-30 ta' Settembru 2022 u li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għat-28 ta' Novembru 2022 fl-10:30 a.m.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fit-8 ta' Novembru 2022 (fol 32) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1. *Illi qabel xejn jeħtieġ li r-rikorrenti jġibu prova ċara tat-titolu li biħ igawdu l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, ossia l-fond 60, Pauline, Triq is-Saljatura, L-Imqabba, u b'hekk jiċċaraw l-interess li għandhom fil-proċeduri odjerni;*

2. *Illi bla ħsara għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom ukoll iġibu prova siewja li biha juru kif il-fond in mertu huwa tassew soġġett għal kirja protetta bis-saħħa tal-**artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta**;*

3. *Illi bla ħsara għall-premess, il-pretensjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda, u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

4. *Illi anke f'każ li tul it-trattazzjoni tal-kawża eventwalment jirriżulta li l-fond in mertu huwa tassew soġġett għal kirja protetta bis-saħħa tal-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponent huwa xorta waħda tal-fehma soda li fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, din il-Qorti m'għandiex issib ksur tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti kif imħarsa taħt **l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali**. Dan qed jingħad għaliex fil-każ tal-lum, skond dak li jirriżulta mill-premessi fir-rikors promotur, is-sitwazzjoni li qed jilmentaw dwarha r-rikorrenti ġiet maħluqa minnhom u mill-antekawża tar-rikorrenti Carmen Ellul, u dan billi fl-1 ta' Ġunju 1988 daħlu fi ftehim li permezz tiegħu, huma u l-intimati ntrabtu bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta **<u>liberament u konxjament</u>**, billi dak iż-żmien huma kellhom ikunu jafu sew bl-effetti kollha li jġib miegħu l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Terġa' u tgħid, f'dan il-każ, il-fond in mertu kien diġà rreġistrat bħala fond dekontrollat fit-30 ta' Jannar tal-1986, u għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħu qatt jargumentaw b'suċċess li huma jew il-predeċessur fit-titolu tagħhom kienu 'sfurzati' li jikru l-fond minħabba xi biża minn xi rekwiżizzjoni;*

5. *Illi in oltre, kull ilment marbut mal-kundizzjonijiet tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li kkuntrattaw ir-rikorrenti u l-intimata, u dan skont il-prinċipju fundamentali ta' pacta sunt servanda;*

6. *Illi rigward l-applikazzjoni tal-**artikolu 5 tal-Kapitolu 158** tal-liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-**Att XXIII tal-1979**, bid-dispożizzjonijiet tal-**Att X tal-2009** u l-**liġijiet viġenti,** l-esponent jgħid illi dawn ma jiksrux id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti taħt l-**ewwel artikolu tal-Ewwel***

Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. *Dan qiegħed jingħad għaliex skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu tabilħaqq taħt dan il-proviso. F'dan il-każ,* ***l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158*** *tal-liġijiet ta' Malta, kif sostitwit bl-****Att XXIII tal-1979*** *u bid-dispożizzjonijiet tal-****Att X tal-2009*** *u l-****liġijiet viġenti*** *għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi, (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;*

7. *Illi strettament bla ħsara għal dak kollu diġà eċċepit, l-esponent jemmen bis-sħiħ li din l-Onorabbli Qorti, f'kull każ, m'għandiex issib ksur tal-jeddijiet tar-rikorrenti wara d-dħul fis-seħħ tal-****Att XXVII tal-2018 u ċioe' mill-10 ta' Lulju 2018,*** *illum sostitwit bl-Att XXIV tal-2021****.*** *Mad-dħul fis-seħħ tal-****artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta,*** *is-sidien ingħataw il-possibilità li jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Diġa' ntqal li żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% iżżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej;*

8. *Illi in oltre, mad-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti kellhom il-possibilità li jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-okkupanti ma jkunx ħaqqhom il-protezzjoni mill-Istat. Ir-rikorrenti ma kellhom xejn xi jżommhom milli jgawdu mid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Istat m'għandux jintalab jagħmel tajjeb għan-nuqqas tagħhom li jirrikorru għal dan ir-rimedju. Isegwi wkoll illi t-talbiet attriċi msejsin fuq l-allegat jedd ta' rilokazzjoni indefinita u l-impossibilità tar-rikorrenti li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom mhumiex mistħoqqa;*
9. *Illi għar-raġunijiet fuq premessi, l-esponent huwa tal-fehma illi t-talbiet tar-rikorrenti m'għandhomx jintlaqgħu, iżda f'każ li din l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħrajn kif mitlub mir-rikorrenti, fosthom il-likwidazzjoni u kundanna għal ħlas ta' kumpens u danni;*

10. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi jekk tirriżulta l-ħtieġa.*

Rat ir-risposta ta' **Josephine Vella** intavolata fil-25 ta' Novembru 2022 (fol 36) li permezz tagħha eċċepixxiet:

1. *ILLI preliminarjament l-esponenti tiddikjara illi hija mhijiex il-leġittimu kuntradittur fir-rigward tat-talbiet magħmula fir-rikors tar-rikorrenti, u għaldaqstant hija għanduha 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-leġittimu kuntradittur huwa l-istat u mhux xi ċittadin privat.*

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 qiegħed biss jeżerċita d-drittijiet mogħtija lilha permezz tal-Liġijiet viġenti f'Malta u għaldaqstant hija ma tista' qatt tinżamm responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti għal xi danni, li l-istess rikorrenti jallegaw li qed issofru minħabba l-implimentazzjoni tal-istess Liġijiet ta' Malta.*

3. *ILLI mingħajr preġudizzju għal dak sueċċepit, ir-rikorrenti ma jistawx jinvokaw ksur tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet, u dan peress illi f'dan il-każ ma kien hemm ebda teħid obbligatorju ta' proprjeta` u l-kera mertu tal-kawża in diżamina kienet waħda volontarja li baqgħet għaddejja mingħajr problemi jew kontestazzjonijiet mir-rikorrent għal numru ta' snin.*
4. *ILLI bla preġudizzju għas-sueċċepit, konsegwentament ma hemm ebda ksur tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u għalhekk l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u t-talbiet għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom.*

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.*

6. *ILLI għaldaqstant il-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimata għandhom ikunu miċħuda minn din l-Onorabbli Qorti stante illi huma infondati fil-fatt kif ukoll fid-dritt.*

7. *ILLI dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu sueċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti mgħandhiex 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 mgħandhiex 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 huwa li tosserva il-Liġijiet tal-pajjiż.*

Rat id-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tas-17 ta' Frar 2023 (fol 41) li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti u innominat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea**

sabiex tistma l-valur lokatizzju tal-propjeta` de quo għall-perjodu bejn s-sena 1988 sal-2018, f'intervalli ta' ħames snin.

Rat illi fl-udjenza tal-10 ta' Mejju 2023, xehdet l-intimata **Josephine Vella** u ppreżentat kopja tal-irċevuti tal-kera (Dok JV, fol 47 sa fol 115).

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku **Marie Louise Caruana Galea** maħluf fit-22 ta' Mejju 2023 (fol 117 et seq).

Rat illi fl-udjenza tal-14 ta' Lulju 2023 id-difensuri tar-rikorrenti u tal-intimata Vella ddikjaraw illi kienu qed jistrieħu fuq ir-rapport tal-Perit.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi tal-partijiet.

Rat illi fl-udjenza tal-25 ta' Marzu 2024, bi qbil bejn id-difensuri tal-partijiet il-kawża setgħet titħalla għal-llum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **fatti**:

Illi r-rikorrenti **Carmen Ellul,** fl-affidavit tagħha u permezz ta' numru ta' dokumenti relattivi ppreżentati, spjegat l-provenjenza tat-titolu tagħha u tar-rikorrenti l-oħra fir-rigward tal-propjeta` mertu ta' din il-vertenza, ossia, l-propjeta **60, 'Pauline', Triq is-Saljatura, l-Imqabba** li oriġinarjament kienet tappartjeni lir-rikorrent Elia Psaila flimkien ma' missier ir-rikorrenti Carmen Ellul, allura Joseph Psaila.

Tispjega li l-imsemmija Elia Psaila u Joseph Psaila akkwistaw l-art u sussegwentament bnew il-fond *de quo* permezz ta' kuntratt ta' emfitewsi perpetwa tal-11 ta' Novembru 1971 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef.

Tgħid li missierha, Joseph Psaila, miet fil-5 ta' Mejju 1993 u permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja datat 3 ta' Awwissu 1993, ħalla l-użufrutt tal-beni kollha tiegħu lil martu Maria Concetta u istitwixxa lil bintu Carmen Ellul bħala l-eredi universali tiegħu. Tgħid li l-wirt ġie debitament denunzjat permezz tad-dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja datata 21 ta' Diċembru 1993.

Issostni li għalhekk iz-zijiet tagħha Elia Psaila u Theresa Psaila igawdu nofs sehem indiviż tal-fond bejniethom mentri n-nofs indiviż l-ieħor jappartjeni lilha.

Tispjega li l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimata Vella u qabilha lir-raġel tagħha Mark Vella mill-1 ta' Ġunju 1988 u dan oriġinalment b'kera ta' mija u ħamsin Liri Maltin (Lm150) fis-sena li llum żdiedu għall-ammont ta' tliet mija u disgħa u erbgħin Ewro u wieħed u erbgħin ċenteżmu (€349.41) fis-sena. Tgħid li l-fond huwa wieħed dekontrollat.

Tgħid li l-liġijiet in kwistjoni qed tikser id-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti li flimkien mal-antekawża tagħhom qabilhom soffrew danni kbar minħabba din il-leżjoni. Issostnu li r-rikorrenti flimkien mal-antekawża tagħhom qabilhom ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-propjeta` tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid sfurzat tal-fond.

Tispjega li l-ammont ta' taxxa ta' suċċessjoni li ħallset ir-rikorrenti fuq dan il-fond qatt m'hi ser tirkuprawhom bil-kera miżera li qiegħda tirċievi.

Fix-xhieda tagħha **Josephine Vella** tgħid li hi ilha tgħix fil-propjeta` *de quo* għall-aħħar ħamsa u tletin sena. Tikkonferma li fl-istess dar fil-passat kienu jgħixu magħha żewġha u uliedha.

Ix-xhud ippreżentat il-kotba tal-kera għall-perjodu mis-sena 1988 sas-sena 2023.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea,** b'rapport maħluf fit-22 ta' Mejju 2023 (fol 117 et seq), irrelatat li l-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mitejn u tlettax-il elf Ewro (€213,000).

Bħala valur lokatizzju tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tagħha, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1988 sas-sena 2018, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-prorpjeta' fuq is-suq, skont il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq, kellha tkun:

1988 sa 1992	€840 fis-sena	€4,200 ta' ħames snin
1993 sa 1997	€1,330 fis-sena	€6,650 ta' ħames snin
1998 sa 2002	€1,914 fis-sena	€9,570 ta' ħames snin
2003 sa 2007	€3,300 fis-sena	€16,500 ta' ħames snin
2008 sa 2012	€3,627 fis-sena	€18,135 ta' ħames snin
2013 sa 2017	€4,340 fis-sena	€21,700 ta' ħames snin
2018	€6,000 fis-sena	€6,000 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' tnejn u tmenin elf, seba' mija u ħamsa u ħamsin Ewro (€82,755) mis-sena 1988 sas-sena 2018, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun gust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Il-Qorti ma tħossx illi hemm raġunijiet sabiex tvarja dak stabbilit mill-Perit Tekniku minnha mqabbda u sejra tagħmel tagħha il-konklużjonijiet tagħha kif magħmula fir-rapport tagħha.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**sottomissjonijiet** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti, fis-sottomissjonijiet tagħhom jibdew biex jgħidu li ġie ampjament ippruvat illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond in kwistjoni, li kien mikri lill-intimata Vella ai termini tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dana stante li kien fond dekontrollat.

Isostnu li t-telf għall-perjodu tal-kirja jammonta għal mija u tlieta u ħamsin elf, tliet mija u erbgħa u sebgħin Ewro (€153,374) li minnhom iridu jitnaqqsu l-kera mħallsa li tammonta għas-somma ta' għaxart elef u ħames mitt Ewro (€10,500). Jirreferu għall-prinċipji ta' kalkolu ta' kumpens kif stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Cauchi vs Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 u għalhekk l-ammont ta' kumpens m'għandux ikun ta' inqas minn tmenin elf u għaxar Ewro

(€80,010) u dan oltre` id-danni morali li għandu jiġi kkalkulat fl-ammont ta' ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena ta' leżjoni.

B'referenza għad-deċizjoni **Sammut Carmel sive Charles vs Dimech Maria Stella et**[1] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 jinsistu li l-kumpens għandu jitħallas għall-perjodu kollu tal-leżjoni u mhux minn dakinhar li saru sidien tal-propjeta`.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Evelyn Montebello vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-13 ta' Lulju 2018, isostni li m'għandhux jingħata widen l-argument fejn jingħad illi dewmien da parti tar-rikorrent sabiex jipproċedi b'dawn il-proċeduri għandu jwassal għal tnaqqis fil-kumpens.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Anna Galea et v Avukat Ġenerali et** deċiża fl-24 ta' Ottubru 2019, issostni li l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jiġu sapportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Min-naħa tiegħu, **l-Avukat tal-Istat**, jibda biex jgħid li huwa sodisfatt li r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond *de quo* u li l-istess fond huwa soġġett għal kirja protetta iżda jsostni li għalkemm huwa fatt li Joseph Psaila ħalla lir-rikorrenti Carmen Ellul bħala eredi universali tiegħu, ir-rikorrenti naqset milli tipprova jekk omm l-istess rikorrenti u ċioe` Maria Concetta Psaila, għadiex ħajja u dana stante li Joseph Psaila ħalla lill-istess Maria Concetta Psaila bħala użufruttwarja tiegħu u għalhekk tgawdi l-frott tal-kirja.

Jissottometti b'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Josephine Azzopardi pen et vs l-Onorevoli Prim Ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2019 li kwalunkwe kumpens għandu jkun limitat sal-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018. Oltre minn hekk, isostni li l-Qorti għandha tqis ukoll ir-rimedji disponibbli għall-istess rikorrenti ai termini tal-istess att u dana b'referenza għad-deċiżjonijiet fl-ismijiet **Victoria Amato Gauci vs Avukat Ġeneral et**, **Mary Fatima Vassallo vs. Avukat tal-Istat** deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fis-17 ta' Ġunju 2020, kif ukoll **Francis Buttigieg vs Avukat Ġenerali et** deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fid-29 ta' Ottubru 2020.

Jikkontendi li kwalunkwe kumpens pekunjajru għandu jitħallas għan-nofs spettanti lil Elia Psaila mill-1 ta' Ġunju 1988 sal-10 ta' Lulju 2018 u n-nofs spettanti lil Joseph Psaila mill-1988 sal-5 ta' Mejju 1993 pagabbli lil Carmen Ellul u dana billi l-eredita` ta' Joseph Psaila hija soġġetta għall-użufrutt ta' Maria Concetta Psaila li la hi parti fil-kawża u lanqas ingħatat informazzjoni dwarha.

Oltre` minn hekk, jgħid li din il-Qorti għandha tqis fatturi oħra meta tiġi għal-likwidazzjoni tal-kumpens fosthom il-prinċipji stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea **Cauchi vs Malta**, il-fatt li minkejja li wara l-2010 l-kirjiet għolew, ir-rikorrenti qatt m'għollewha, kif ukoll iż-żmien li damu r-rikorrenti sabiex ħadu azzjoni. Jgħid li

[1] Ir-rikorrenti jagħmel referenza wkoll għad-deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Joseph Ellul et** deċiża fl-14 ta' Diċembru 2018, kif ukoll **Radmilli vs Malta** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-13 ta' Jannar 2022

dan l-aħħar punt għandu jkollu impatt dirett fuq l-ammont ta' kumpens non-pekunjarju stabbilit minn din il-Qoti u dana b'referenza għad-deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Carmelina Bugeja vs Nazzareno Spiteri et** u **Josephine Mifsud Saydon vs l-Avukat tal-Istat et** deċiża fit-30 ta' Mejju 2022.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Min-naħa tagħha, l-intimata inkwilina **Josephine Vella** issostni li m'hemm l-ebda raġuni valida sabiex hi tiġi attakata u dana stante li hija dejjem segwiet il-liġijiet viġenti u kienet puntwali fil-ħlasijiet tagħha. Tikkontendi li hi ma tista' tinstab responsabbli tal-ebda leżjoni ta' drittijiet, iżda huwa biss l-Istat li għandu jkun responsabbli.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti il-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżamina u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari imqajma mill-intimati fir-risposti tagħhom:

<u>Eċċezzjonijiet rigward il-prova tat-titolu tar-rikorrenti u l-prova tal-kirja</u>

Permezz <u>tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat</u> jeċċepixxi li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom li huma lkoll tassew is-sidien. Filwaqt li permezz <u>tat-tieni eċċezzjoni</u> jeċċepixxi li r-rikorrenti għandhom iġibu prova li l-fond *de quo* huwa tassew soġġett għal kirja protetta bis-saħħa tal-artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti tosserva li fin-nota ta' sottomissjonijiet imressqa minnu l-Avukat tal-Istat jgħid li huwa sodisfatt li r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond *de quo* u li l-istess fond huwa soġġett għal kirja protetta iżda jsostni li għalkemm huwa fatt li Joseph Psaila ħalla lir-rikorrenti Carmen Ellul bħala eredi universali tiegħu, r-rikorrenti naqqset milli tipprova jekk omm l-istess rikorrenti u ċioe Maria Concetta Psaila għadhiex ħajja u dana stante li Joseph Psaila ħalla lill-istess Maria Concetta Psaila bħala użufruttwarja tiegħu u għalhekk tgawdi l-frott tal-kirja.

F'dan ir-rigward, din il-Qorti taqbel perfettament mas-sottomissjoni tal-Avukat tal-Istat, kif ukoll tosserva l-insenjament tagħha, kif diversament preseduta fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Noelle Galea vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża fit-18 ta' Mejju 2023 fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

> *83. Jirriżulta illi fit-testment tagħha, Agnes Magri halliet il-fond lir-rikorrenti, Noelle Galea, iżda soġġett għall-użufrutt a benefiċċju ta' Angela Magri, oħt Agnes Magri u z-zija tar-rikorrenti, tul il-ħajja kollha tagħha.*

84. *Jirriżulta illi Agnes Magri mietet fit-13 ta' Frar 2012 filwaqt illi Angela Magri mietet fit-13 ta' Awissu 2018.*

85. *Ikkunsidrat dan, il-Qorti hawnhekk tibda biex tosserva illi skont il-ġurisprudenza nostrana reċenti, meta persuna tiret proprjeta, hija titqies illi daħlet fiż-żarbun tal-persuna mingħand min wirtet u għalhekk, il-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali għandha tinkludi wkoll il-perjodu ta' żmien meta il-proprjeta` kienet għadha f'idejn il-persuna min għand wirtitha.*

86. *Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et deċiża reċentement ossija fit-30 ta' Marzu 2022, fejn dwar id-dritt għat-talba ta' kumpens b'mod retroattiv, il-Qorti kellha dan xi tgħid:*

"Jirriżulta li Salvatore Muscat sar proprjetarju tal-fond in kwistjoni f'Ġunju 2009, wara l-mewt ta' Teresa Muscat u li l-attriċi akkwistat l-istess fond bħala eredi universali tal-istess Salvatore Muscat. Għaldaqstant, hija daħlet fiż-żarbun legali tat-testatur, Salvatore Muscat u kompliet il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fundamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' ilment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta li l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' vittma fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre`, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqset il-patrimonju tat-testatur, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-attriċi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk, il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-attriżi, qua eredi universali ta' Salvatore Muscat, illi tressaq ilment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien Salvu Muscat".

87. *Fil-każ odjern, madanakollu, din il-Qorti tirrileva illi għandna sitwazzjoni kemmxejn differenti. Jirriżulta, di fatti, illi filwaqt li r-rikorrenti wirtet il-fond permezz ta' legat wara l-mewt ta' zitha Agnes Magri, fit-13 ta' Frar 2012, attwalment tali fond kien soġġett għall-*

użufrutt, ossija tgawdija sħiħa, ta' Angela Magri, illi da parte tagħha mietet fit-13 ta' Awissu 2018.

88. *Jidher ċar, għalhekk, illi fil-każ odjern, ir-rikorrent ma daħħlitx "fiż-żarbun legali" tat-testatur fil-mewt ta' Agnes Magri, peress illi, filwaqt li ġie deċiż illi hija kienet sid tal-fond wara l-mewt ta' Agnes Magri, id-drittijiet li kellha Agnes Magri ingħaddew lil Angela Magri, li kellha l-użufrutt ta' kollox.*

89. *Għalhekk, din il-Qorti tikkontendi, l-**prinċipji stabbiliti fis-sentenza fuq imsemmija ma jistgħu japplikaw fil-konfront tar-rikorrenti, peress illi d-drittijiet ta' tgawdija tal-fond mingħand Agnes Magri għaddew lil Angela Magri u mhux lir-rikorrenti**.*

90. *Kif qalet il-Qorti fil-kawża **George Debattista vs l-Avukat tal-Istat et**, deċiża fil-25 ta' Frar 2021 (Rikors Nru 147/2019 MC).*

91. *Il-Qorti rat pero illi mill-provi jirriżulta illi l-attur kien wiret biss in-nuda proprjeta' filwaqt illi l-użufrutt kien intiret minn ħuh. Għalhekk din is-somma fil-verita qatt ma kienet ser tiġi perċepita mill-attur, iżda minn l-użufruttwarju, li ġie nieqes fl-2019, u ċioe wara ż-żmien relevanti għal din il-kawża.*

92. *Għalhekk, din il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jitqies mit 13 ta' Awissu 2018 'il quddiem.*

B'hekk ladarba ma nġabitx prova jekk omm ir-rikorrenti Carmen Ellul filfatt għadhiex ħajja u la darba lanqas mhi parti f'dawn il-proċeduri, jekk kemm -il darba tinsab li hemm leżjoni u jiġi likwidat kumpens, is-sehem li kien jappartjeni lil Joseph Psaila mhux ser jiġi kkunsidrat mill-perjodu minn meta miet missier ir-rikorrenti. Madanakollu, a bażi ta' ġurisprudenza kostanti ta' din il-Qorti, kwalunkwe kumpens dovut għas-sehem li kien jappartjeni lill-istess Joseph Psaila sad-data tal-mewt tiegħu jiġi likwidat favur bintu, ir-rikorrenti Carmen Ellul bħala l-eredi universali tiegħu.

In kwantu għat-tieni eċċezzjoni, il-Qorti tqis illi gie ben stabbilit illi hemm relazzjoni ta' lokazzjoni protetta bil-KAP 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk ser tgħaddi biex tiċħad l-istess.

Għalhekk din il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fil-konfront tar-rikorrent Elia u Theresa Psaila u tiddikjara li għalkemm il-Qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti Carmen Ellul tassew għandha titolu fuq il-propjeta *de quo*, f'każ li jiġi likwidat kumpens dan għandu jkun biss sad-data tal-mewt ta' missierha Joseph Ellul. Il-Qorti sejra tichad it-tieni eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat.

Eċċezzjoni rigward *pacta sunt servanda*

Fil-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat jargumenta li la darba r-rikorrenti daħlu fi ftehim ta' kera minn jeddhom ma jistgħux jargumentaw minn ksur kostituzzjonali.

Il-Qorti kkunsidrat dan il-ftehim fid-dawl tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 u tosserva li għalkemm forsi kellhom għażla ħielsa li ma jidħlux f'dak il-ftehim, b'dana kollu ma jistax jingħad li l-posizzjoni tagħhom kien ben tutelata bil-fatt li jgħaddu għexieren ta' snin u la jkunu jistgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond u jibqgħu ukoll b'kera kontrollata.

Għalhekk ser tgħaddi sabiex tiċħad dawn l-eċċezzjonijiet.

Eċċezzjoni li l-intimata Josephine Vella mhijiex il-leġittima kontradittriċi

A bazi ta' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Josephine Vella, ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk hija ssostni li mhijiex il-leġittima kontradittur iċi għat-talbiet tar-rikorrenti.

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak stabbilit fid-deċiżjoni tagħha (diversament preseduta) fl-ismijiet **Cecilia Josephine Depasquale et vs l-Avukat tal-Istat et**[2]:

> *"Huwa minnu li r-rikorrenti qegħdin jattakaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li jġorr irresponsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża u jwieġeb direttament għall-istess.*
>
> *Madankollu, l-konsegwenzi ta' tali kawża jistgħu jaffetwaw direttament lill-istess intimata. Infatti kif ingħad fil-ġurisprudenza suesposta, in-natura tar-rimedju imfittex mis-sidien tal-proprjeta' f'kawżi simili jista' jwassal għat-tnissil ta' nteress ġuridiku f'terzi persuni privati li potenzjalment jiġu milquta b'tali rimedju jekk il-każ kostituzzjonali jkollu eżitu favorevoli għar-rikorrenti.*
>
> *U dan hu propju l-każ fil-proċeduri odjerni in kwantu fost ir-rimedji mitluba għall-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali hemm –*
>
> *• talba biex l-intimata Sciortino ma jkollhiex aktar dritt tistrieħ fuq ilprotezzjoni mogħtija lilha mill-Kap 69 u l-Att X tal-2009; u*
>
> *• talba għall-iżgumbrament tagħha mill-fond mertu tal-proċeduri odjerni.*
>
> *Żgur għalhekk li dan kollu jnissel l-interess ġuridiku u kwindi l-locus standi meħtieġ sabiex l-intimata Sciortino tkunu parti mill-kawża u tiddefendu lpożizzjoni tagħha qua inkwilina residenti fil-fond. Dan hu fl-interess tagħha."*

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid mar-raġunament tal-Qorti fil-kawża suesposta ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk il-Qorti **ser tgħaddi biex tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Vella.**

[2] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

Fit-talbiet tagħhom, ir-rikorrenti qegħdin jitlobu dikjarazzjoni illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-propjeta` de quo u dan bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja li jgħid:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti 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.*

In vista ta' ġurisprudenza issa pjuttost ċara u konsistenti dwar dan il-punt, issir referenza ukoll ghal **J. Lautier Company Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-24 ta' Ġunju 2016 u **Attard & Żammit Cassar vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Lulju 2015, u l-Qorti tikkunsidra li l-intervent leġislattiv li wassal sabiex ir-rikorrenti bħala sidien jidħlu f'sistema li jirregola kemm l-użu li jistgħu jagħmlu tal-proprjeta` kif ukoll l-ammont ta' kera li jistgħu jirċievu, jammonta għal leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għall-protezzjoni tal-proprjeta privata tagħhom.

Il-Qorti tqis ukoll li bħala sidien tal-fond, ir-rikorrenti għal numru ta' snin kellha iġġorr l-piż ta' miżuri soċjali mingħajr ebda għajnuna da parti tal-Istat. Illi għalkemm l-Istat ħa ħsieb sabiex jilleġiżla dwar ħtiġijiet soċjali f'dan l-pajjiż bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħal Kapitolu 158, bl-istess mod naqas li jieħu hsieb li jissalvagwardja d-drittijiet tas-sidien.

Issir referenza ampja għal dak deċiż fil-kawża **Brincat et vs Avukat Generali et 90/2017** tas-27 ta' Gunju 2019, minn din il-Qorti diversament preseduta, illi fil-fehma ta' din il-Qorti, fi ftit kliem, tpinġi s-sitwazzjoni b'mod preċiż. Il-Qorti qalet hekk:

> *Dan l-artikolu jhares it-tgawdija hielsa mill-persuna dwar hwejjigha (il-possedimenti taghha) u mhux biss il-harsien mit-tehid kif mahsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Ghalhekk l-artikolu tal-Konvenzjoni huwa usa minn dak taht il-Kostituzzjoni. L-artikolu jipprovdi li:*
>
> *Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali. Izda d-dispozizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni;*
>
> *Skond is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu,*
>
> *Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second 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.

The 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 February 1986, § 37, Series A no. 98; Beyeler vs Italy, (GC), no. 33202/96, §98, ECHR 2000-I; Saliba vs Malta, no. 4251/02, §31, 8 November 2005).

Dan l-Artikolu huwa ċertament applikabbli f'dan il-każ għaliex kif ingħad fis-sentenza fl-ismijiet AIC Joseph Barbara et vs Prim Ministru et, Kost 31/01/2014: ... fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala riżultat tat-twettieq ta' liġijiet li jimponu arranġamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu għal ammont ta' kera allegatament inadegwat, ġew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-użu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqgħu sabiex jiġu kkunsidrati taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll

L-intimati jissottomettu li meta wieħed iqis li l-emendi tal-Att XX111 tan-1979 kienu ġew introdotti bi skop li l-Gvern tal-gurnata jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, huma ma jarawx li dawn l-artikoli għandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħarsin bil-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

Illi huwa aċċettat mill-Qrati tagħna u mill-Qorti ta' Strasburgu li nterferenza mill-istat trid tkun kompatibbli mal-prinċipji ta' (i) legalita (lawfulness), (ii) l-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) bilanċ ġust.

L-Att XXIII tal-1979 hu legali għaliex huwa l-effett ta` liġi mgħoddija mill-Parlament, u ma hemm l-ebda dubju li għandu għan leġittimu billi l-liġi kienet intiża biex tipprovdi akkomodazzjoni mharsa lil għadd ta` persuni. Wieħed pero jrid jara wkoll jekk dak l-indħil kienx wieħed proporzjonali u jekk, minħabba fiħ, is-sid tal-ġid (r-rikorrenti) intalbux jerfgħu piż żżejjed u sproporzjonat fit-tgawdija tal-jedd tagħhom meta mqabbel mal-għanijiet li għalihom dik il-liġi ddaħħlet fis-seħħ (Louis Apap Bologna vs Avukat Ġenerali et, Kost 29/03/2019).

Fir-rigward ta' proprjeta residenzjali, huwa magħruf illi l-marġini ta' apprezzament tal-iStat huma wiesgħa peress illi deċizjonijiet f'dan il-qasam jirrikjedu konsiderazzjoni ta' kwistjonijiet soċjali, ekonomiċi u politiċi, u ghalħekk ġie ritenut illi l-ġudizzju tal-Legislatur dwar x'inhu fl-interess pubbliku għandu jiġi rispettat sakemm ma jkunx manifestament bla bażi raġonevoli, u dejjem jekk jinzamm proprozjon ragonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan mixtieq li jinkiseb mill-iStat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` tal-individwu, u cioe jekk hemmx bilanċ xieraq bejn l-interess pubbliku ġenerali u l-ħarsien tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Illi skond l-intimati l-protezzjoni tal-kera taht il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa iżda tispiċċa mal-inkwilin. Ghalhekk ma jabqlux mar-rikorrenti fejn ighidu li huma diffiċilment jistgħu jieħdu lura l-post.

Illi fil-fehma tal-Qorti bir-regoli introdotti taħt il-Kap. 158 l-kera kompliet tiġi regolata bil-liġi restrittiva u r-rikorrenti qatt ma kellhom kontroll fuq l-ammont tal-kera li setgħu jitolbu bħala korrispettiv. Lanqas ma jistgħu jipprevedu meta se jkunu jistgħu jieħdu l-fond lura bil-liġi kif inhi illum.

Din il-Qorti m'għandix x'iżżid ma' dan ikkwotat ħlief illi tagħmlu tagħha għal finijiet ta' din id-deċiżjoni ukoll.

Madanakollu, l-Avukat tal-Istat permezz tas-seba' u t-tmien eċċezzjonijiet tiegħu jeċċepixxi li trid tingħata konsiderazzjoni lill-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u ċioe` l-emmendi li ġew introdotti fl-2018 fir-rigward tal-kirjiet in kwistjoni qabel ma l-Qorti tkun tista` tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif ukoll l-inapplikabilita` tal-ewwel talba tar-rikorrenti stante li mhuwiex minnu li huwa mpossibli li jieħdu lura l-pussess tal-propjeta` de quo.

Dawn l-eċċeżżjoni ser jiġu trattatati konġuntivament partikolarment fil-kuntest tal-ewwel talba tar-rikorrenti li permezz tagħha qegħdin jitlobu dikjarazzjoni illi l-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, jirrenduha mpossibbli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-propjeta` tagħha.

Il-Qorti tqis illi dwar dan l-punt gja hemm diversi pronunzjamenti tal-Qrati tagħna – fis-sens illi l-Qrati kkonsidraw li b'dawn l-emendi, is-sid ingħata d-dritt li jmur quddiem il-Bord tal-Kera, jitlob awment fil-kera li ma jkunx jeċċedi t-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ, u jaħsbu wkoll sabiex fi-bidu tal-proċeduri isir t-test tal-mezzi tal-inkwilin. Għalhekk jidher li l-ħsieb tal-leġislatur wara dawn l-emendi kien sabiex s-sidien jingħataw id-dritt li jitolbu awment fl-ammont tal-kera, u jekk huwa difficli għall-inkwilin li jħallas tali kera, huwa jingħata żmien sabiex jivvaka mill-proprjeta`.

Fis-sentenza **Brincat et vs Avukat Generali et** deċiża fis-27 ta' Ġunju tal-2019 ċitata jingħad:

> *Fost il-bidliet li ddaħħlu fil-Kap. 158 bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018 li jemenda l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, hemm l-artikolu 12B li, fis-sub-artikolu (1) tiegħu, jipprovdi li:*
>
> *Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A, il-kundizzjonijiet li ġejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April, 2018, minkejja d-dispozizzjonijiet tal-imsemmija artikoli jew ta' xi liġi ohra.*
>
> *Bl-artikolu 12B(2) ta' dina l-liġi, sid il-post mikri ngħata l-jedd ta' azzjoni quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jitlob reviżjoni tal-kera li jkun qed jitħallas; is-sub-artikoli 12B(3)(4) jistabilixxu r-regoli proċedurali tal-azzjoni u żmien determinat li fiħ il-kerrej ikun irid iħalli l-post jekk kemm-il darba t-talba tas-sid tiġi milqugħa u s-subartikoli 12B(5)(6) u (7) jipprovdi ghall-mod kif għandhom jinħadmu ż-żidiet fil-kera.*

Fis-sentenza **Maria Fatima Vassallo et vs Gordon Gauci Maistre et** deċiża mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Jannar 2021, l-Qorti qalet -

> *Din il-Qorti hija tal-fehma li ż-żieda ta' dan l-artikolu saret sabiex jipprovdi rimedju għall-prinċipji anti-kostituzzjonali li l-Qrati ilhom perijodu twil jiddikjaraw favur is-sidien ta' proprjetajiet li ntlaqtu mill-liġi tas-sena 1979. B'dan il-provvediment ġiet stabbilita proċedura għas-sid sabiex jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilin a bażi ta' kriterji magħrufa mill-partijiet kollha. B'dan il-mod ġiet riżolta l-inċertezza li kienet*

inħolqot b'xi sentenzi li ngħataw mill-qrati sede kostituzzjonali li fihom ordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilin. Il-fatt waħdu li s-sid għandu jmur quddiem il-Bord tal-Kera sabiex jitlob l-iżgumbrament ma jimpunjax l-awtorità tal-Qorti Sede Kostituzzjonali – huwa rimedju ordinarju li s-sid jista' jirrikorri għalih, bħal kull rimedju ieħor li wieħed isib taħt il-liġijiet ta' Malta. B'din l-introduzzjoni l-leġislatur ipprova jtaffi mill-piż li l-Qrati ta' sede kostituzzjonali għandhom, wara kollox dawn il-qrati qegħdin hemm sabiex jiddeċiedu fuq vjolazzjoni ta' drittijiet umani li huma proċeduri kkunsidrati ta' natura straordinarja.

Għall-kuntrarju tal-artikolu 12 trattat f'din id-deċiżjoni taħt l-ewwel talba, din il-Qorti fir-rigward ta' dan is-sub-artikolu introdott fis-sena 2018 tqis li l-elementi kollha rikjesti sabiex din il-liġi ma tiġix meqjusa li tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni ta' Libertajiet u Drittijiet Fundamentali, u ċioe l-għan leġittimu, l-interess ġenerali u l-bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali, jissussistu.

Issir ukoll referenza ghad-deczjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tas-6 ta' Ottubru 2020 fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs Avukat Generali et** fejn intqal:

Għalkemm huwa minnu illi l-art. 12 tal-Kap. 158 kien jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għall-atturi li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 ġew introdotti numru ta' disposizzjonijiet li jagħmluha inqas diffiċli għas-sidien sabiex jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom.

Fost dawn id-disposizzjonijiet insibu l-art. 12B(4) tal-Kap. 158 – li ddaħħal bl-Att XXVII tal-2018 – li jipprovdi illi meta l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord li Jirregola l-Kera – naturalment wara li jkun sema' lill-partijiet – għandu jagħti deċiżjoni li jagħti lill-kerrej żmien ħames snin sabiex ibattal il-fond.

L-art. 12B(8)(b) tal-Kap. 158 jagħti dritt ieħor ġdid lis-sidien, viz. dak li jitolbu li l-kirja tinħall jekk ikun hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi matul iż-żmien tal-kiri u jekk iseħħilhom juru 'permezz ta' evidenza inekwivoka' li l-kerrej m'għadx għandu bżonn protezzjoni soċjali.

Bidla oħra li ddaħħlet bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018 hija dik li tinsab fl-art. 12B(9)(a), li jnaqqas id-drittijiet ta' persuni li jitqiesu 'kerrejja' taħt it-tifsira fl-art. 2 billi jipprovdi illi kull persuna li għandha dritt li tkun magħrufa bħala 'kerrej' – ħlief għall-armel jew l-armla tal-kerrej oriġinali – tikseb biss id-dritt li tokkupa d-dar ta' abitazzjoni għal ħames snin u, meta jgħaddu dawk il-ħames snin, għandha tiżgombra mill-fond.

Fid-dawl ta' dawn id-disposizzjonijiet, din il-qorti ma tistax taqbel mal-argument imressaq mill-atturi appellanti fl-ewwel aggravju tagħhom illi ma tħarsux id-drittijiet tagħhom mħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, għax ma għadux il-każ li ma huwiex possibbli għas-sidien li jieħdu ħwejjiġhom lura. Huwa minnu illi għad hemm inċertezza dwar meta dan jista' jseħħ, iżda r-raġuni għal din l-inċertezza hija l-ħtieġa soċjali tal-parti l-oħra fil-kuntratt ta' kiri, u talli jerfa' l-piż ta' din il-ħtieġa soċjali s-sid ingħata jedd għal kumpens xieraq taħt l-art. 12B(8)(a), li jgħid illi jekk, minn meta beda l-kiri sallum, hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi, is-sid jista' jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kiri jekk dawn ikunu jitfgħu fuqu 'piż sproporzjonat'. ... … …"

Dan il-ħsieb ġie abbraċċjat mill-Qorti Kostituzzjonali f'sentenza aktar riċenti fil-każ **Cesareo pro et noe vs Avukat Generali et** deċiża fis-26 ta' Mejju 2021.

Dan huwa ukoll konformi ma' dak ġja stabbiliti mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ 148/2020RGM fl-ismijiet **Paul Farrugia vs Avukat tal-Istat u Salvina Grech** deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021, meta ntqal hekk:

> *M'hemm l-ebda dubbju illi l-Artikolu 12B ma jipprovdi l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li l-attur kien jinsab fiha qabel id-dhul fis-seħħ tiegħu, u għalhekk l-Ewwel Qorti kienet korretta meta kkonsidrat li ghall finijiet ta' dan l-ilment partikolari li kellha quddiemha, l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta m'huwiex rimedju effettiv ghal dak ezistenti qabel id-dhul fis-seħħ tiegħu u li għaldaqstant ma kien hemm l-ebda lok li tiddeklina milli tezerċita l-funzjonijiet kostituzzjonali tagħha.*

F'din l-istess sentenza il-Qorti Kostituzzjonali ppreċiżat illi peress illi l-Artiklu 12B daħal fis-sehh fl-1 ta' Awissu 2018 u għalhekk l-effetti tad-dikjarazzjoni li ġew leżi d-drittijiet tas-sid iridu jiġu limitati sal-31 ta' Lulju 2018. Posizzjoni li ser tiġi addodata minn din il-Qorti fis-sentenza odjerna.

Għalhekk, din il-Qorti tikkonsidra l-fuq insenjamenti tal-Qrati tagħna u għalhekk tqis illi r-rikorrenti m'għandhom jingħataw l-ebda kumpens għal perjodu li jiġi wara l-introduzzjoni ta' dawn l-emendi.

Għaldaqstant din il-Qorti sejra tiċħad l-ewwel talba tar-rikorrenti, filwaqt li tilqa` t-tieni talba tar-rikorrenti iżda limititament għall-perjodu mill-1 ta' Ġunju 1988 sal-31 ta' Lulju 2018.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mill-provi jirriżulta li filwaqt li l-kera annwali tal-fond kienet tammonta għal tliet mija u disgħa u erbgħin Ewro u wieħed u erbgħin ċenteżmu fis-sena (€349.41), min-naħa l-oħra, il-valur lokatizzju fis-suq kien ferm iktar, kif stabbilit mill-Perit Tekniku u hawn fuq kkostatat.

1988 sa 1992	€840 fis-sena	€4,200 ta' ħames snin
1993 (sa April)	€1,330 fis-sena	€443 ta' erba' xhur
1993 (minn Mejju) sa 1997	€1,330 fis-sena	€3,103 ta' ħames snin[3]
1998 sa 2002	€1,914 fis-sena	€4,786 ta' ħames snin[4]
2003 sa 2007	€3,300 fis-sena	€8,250 ta' ħames snin[5]
2008 sa 2012	€3,627 fis-sena	€9,068 ta' ħames snin[6]
2013 sa 2017	€4,340 fis-sena	€10,850 ta' ħames snin[7]
2018 (Sa Lulju)	€6,000 fis-sena	€1,750 ta' seba' xhur[8]

[3] Valur tan-nofs indiviż
[4] Valur tan-nofs indiviż
[5] Valur tan-nofs indiviż
[6] Valur tan-nofs indiviż
[7] Valur tan-nofs indiviż
[8] Valur tan-nofs indiviż

Illi għalhekk a bażi ta' dawn il-valuri u konsiderazzjonijiet, qed jitqies illi r-rikorrenti pperċepew f'kera annwali għall-perjodu hawn fuq deċiż (Ġunju 1988 sa' Awissu 2018), is-somma ta' għaxart elef u ħames mitt Ewro (€10,500), li minnha l-Qorti ser tqis li bejn Mejju tas-sena 1993 u Lulju tas-sena 2018, nofs l-ammont kien jappartjeni lil omm ir-rikorrenti Carmen Ellul u għalhekk mhux ser jitqies li tħallas lir-rikorrenti, biex b'hekk jammonta għal total ta' sitt elef, ħames mija u tnejn u sittin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€6,562.50).

Min-naħa l-oħra, bir-rati tas-suq u għall-istess perjodu, il-propjeta` fl-intier tagħha kellha l-potenzjal tipperċepixxi l-ammont ta' tnejn u erbgħin elf, erba' mija u ħamsin Ewro (€42,450) f'kera.

Dan huwa ferm aktar minn dak perċepit u għalhekk għall-Qorti huwa **ċar l-isproporzjon u dan għandu jitqies wieħed sostanzjali** fiċ-ċirkostanzi kollha tal-każ.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi fil-kawża **Herbet Brincat et vs Avukat Generali et** deċiża mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fis-27 ta' Ġunju 2019, il-Qorti għamlet dawn l-konsiderazzjonijiet dwar n-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati –

> *... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi*.

Għal dak li għandu x'jaqsam mal-likwidazzjoni tad-danni, il-Qorti tagħmel tagħha l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** tal-4 ta' Mejju 2022 meta qalet:

1. *Illum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet* ***Cauchi v. Malta*** *(QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.*

Għalhekk, ibbażat fuq dan kollu premess u hawn fuq konsiderat u:

Stabbilit għalhekk illi t-total ta' kera komplessiva skont il-valur fuq is-suq huwa ta' tnejn u erbgħin elf, erba' mija u ħamsin Ewro (€42,450).

Stabbilit ukoll, għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, illi dan l-ammont, għandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%), l-ammont jitnaqqas għalhekk għal disgħa u għoxrin elf, seba' mija u ħmistax -il Ewro (€29,715), u in segwitu għat-tnaqqis ulterjuri ta' għoxrin fil-mija (20%) kif fuq spjegat, l-ammont jkun dak ta' tlieta u għoxrin elf, seba' mija u tnejn u sebgħin Ewro (€23,772). Finalment irid jitnaqqas l-ammont ta' kera perċepit kif fuq stabbilit għall-perjodu rilevanti, ossia, is-somma ta' sitt elef, ħames mija u tnejn u sittin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€6,562.50) – dan iħalli bilanċ nett ta' **sbatax-il elf, mitejn u disa' Ewro (€17,209)**.

Għalhekk, din il-Qorti qed **tilliwida l-ammont ta' kumpens dovut** fl-ammont ta' **sbatax-il elf, mitejn u disa' Ewro (€17,209)**.

In kwantu għal dak li għandu x'jaqsam ma' **danni non-pekunjarji**, din il-Qorti se tibqa' mal-linja uniformi li qegħda tiġi addotata minn dawn l-Qrati u tillikwida s-somma ta' **elfejn u ħames mitt Euro (€2,500)**.

GĦALDAQSTANT, għal dawn ir-raġunijiet u l-konsiderazzjonijiet hawn fuq magħmula din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi billi, filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat konformement ma' dak hawn fuq deċiż:

1) **Tiċħad** l-ewwel talba rikorrenti

2) **Tilqa` t-tieni talba u tiddikjara** li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċioe` danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-kondizzjonijiet imposti mill-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, u tal-liġijiet viġenti, talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, b'dan illi għar-ragunijiet hawn fuq premessi u spjegati, qed jigi ċċarat illi l-vjolazzjoni hawn deċiża u dikjarata seħħet fil-perjodu minn Ġunju tas-sena 1988 sal-31 ta' Lulju 2018.

3) **Tilqa' t-tielet talba u tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' **sbatax -il elf, mitejn u disa' Ewro (€17,209)** u d-danni non-pekunajarji fis-somma ta' **elfejn u ħames mitt Euro (€2,500)**.

4) **Tilqa' r-raba talba u tikkudanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **dsatax-il elf, seba' mija u disa' Ewro (€19,709)** rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji kif fuq likwidati hawn fuq.

Għal dak hawn fuq deċiż u sollevat, il-Qorti tordna illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur