QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta
Erbgħa u Għoxrin (24) ta' Settembru 2024

Rikors Numru 758/2021 FDP

Fl-ismijiet

Anna Maria De Giorgio (K.I.: 774555M), Mary Carmen Mercieca (K.I.: 560952M), Rita Spagnol (K.I.: 684359M), Maryann Farrugia (K.I.: 555456M f'isimha *proprio* u bħala prokuratriċi tal-assenti Charles Mangion, John Mangion (K.I.: 661162M), Evangelista sive Yvonne Gauci (K.I.: 572041M), Joseph Mary Zahra (K.I.: 501940M), Katerina Camilleri (K.I.: 326644M), Emanuel Vella (K.I.: 78055M), Wallace Vella (K.I.: 410556M) u Norbert Vella (K.I.: 209964M)

vs

(1) L-Avukat tal-Istat u

(2) John Farrugia u Marija Farrugia
(K.I.: 503150M u 506352M rispettivament)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 22 ta' Novembru 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

   Illi l-esponenti huma kom-proprjetarji tal-fond numru tnax (12) ġja għoxrin (20) fi Triq il-Ħelsien, fiż-Żejtun;

   Illi bi skrittura tal-15 ta' Lulju 1984 (Dok. A), Mikelina sive Nina Mangion bħala l-uniku użufruttwarja tal-fond de quo, kriet tali beni lill-intimat u dan versu l-kirja annwa ta' ħamsa u erbgħin lira (Lm45) ekwivalenti għal mija u

erba' euro u tnejn u tmenin ċenteżmu (€104.82) u kwindi llum hu mikri versu l-kera minima stabbilita bil-liġi għal kirjiet protetti;

Illi dan il-fond ippervjena causa mortis mill-wirt ta' Felice u Carmela konjuġi Mangion li skond l-aħħar testment tagħhom fl-Atti tan-Nutar Robert Girard tal-24 ta' April 1949 (Dok. B) istitwew prelegat a favur ta' uliedhom xebbiet u ġuvintur tad-dritt ta' użu u użufrutt tal-fond de quo. Inoltre, it-testaturi ħallew bħala werrieta lil uliedhom kollha, Giuseppe, Giovanni, Anuew, Nazzareno, Benedetto, Antonio, Stella Zahra, Caterina Borg, Michelina u Maria Teresa aħwa Mangion. L-ulied xebbiet u ġuvintur illum huma lkoll mejtin u s-sehem tagħhom akkrexxa ma' dak ta' ħuthom. L-ulied miżżewwġa wkoll huma kollha mejtin u l-esponenti huma l-werrieta tagħhom kif ġej:

- *Anna Maria De Giorgio u Mary Carmen Mercieca huma ulied il-mejjet Antonio Mangion u jipposjedu bejniethom sehem ta' kwint ($^{1}/_{5}$) indiviż;*
- *Rita Spagnol, Maryann Farrugia, Charles Mangion, u John Mangion huma wlied il-mejjet Benedetto Mangion u jipposjedu bejniethom sehem ta' kwint ($^{1}/_{5}$) indiviż;*
- *Evangelista sive Yvonne Gauci, Joseph Mary Zahra u Katerina Camilleri huma wlied il-mejta Stella Zahra u jipposjedu bejniethom sehem ta' kwint ($^{1}/_{5}$) indiviż;*
- *Emanuel Vella, Wallace Vella u Norbert Vella huma wlied il-mejta Maria Vella u jipposjedu bejniethom sehem ta' kwint ($^{1}/_{5}$) indiviż;*

Ir-rimanenti sehem ta' kwint ($^{1}/_{5}$) indiviż jappartjeni lill-familja tal-intimata li tiġi bint il-mejta Caterina Borg;

Illi minkejja li l-imsemmija Mikelina sive Nina Mangion bħala l-uniku użufruttwarja tal-fond de quo kriet il-fond de quo għal perjodu ta' sena rinnovabbli awtomatikament minn sena għal sena, b'applikazzjoni tal-Art. 1530 ma setax jaqbeż it-terminu ta' erba' snin u, fuq talba tas-suċċessuri ta' tali użufruttwarja seta' jiġi akkorċjat għat-terminu li ngħad biż-żmien jibda jgħodd minn dak in-nhar tal-kuntratt. Madankollu, ai termini tal-Art. 3 u 4 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69), sid il-kera huwa pprojbit milli jirriprendi lura l-pussess ta' fond mikri qabel l-1 ta' Ġunju 1995 kif ukoll milli jesiġi kera ġusta li ta' l-anqas tirrispekkja l-valur tal-proprjetà. Konsegwentement, minkejja r-rieda tat-testaturi fuq imsemmija, u minkejja dak li jipprovdi l-Kodiċi Ċivili, l-esponenti spiċċaw kellhom isofru lill-intimati inkwilini tagħhom sal-ġurnata tal-lum;

Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, il-kera irriżorja li l-imsemmija inkwilini kienu jħallsu, ġiet awmentata ai termini ta' Art. 1531C tal-Kap. 16 biex b'hekk illum il-kirja hija ta' madwar mitejn u għaxar euro (€210) fis-sena. Fil-fatt, bl-introduzzjoni tal-Art. 1531C fil-Kodiċi Ċivili (Kap. 16), ir-rata tal-kera ta' fond mikri qabel Ġunju tal-1995 "tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2013";

Illi jsegwi għalhekk li l-awment daħal fis-seħħ mal-ewwel skadenza li kien imiss wara l-1 ta' Jannar 2019, iżda l-kirja kif awmentata bl-emendi tal-2009 hija irriżorja u minima u ma tirrispekkjax il-valur lokatizzju tal-fond;

Illi jiġi rilevat li qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l-kunċett ta' "kera xieraq" a tenur tal-Ordinanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar (Kap. 116) tal-1944, liema kera ġust a tenur tal-Art. 4 tal-Kap. 69 kien stabbilit b'riferiment għall-kera "li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu 1914". Dan ifisser illi sid il-kera ma seta' qatt jikri l-fond in kwistjoni u jirċievi kera ġusta stante li, bil-liġi, dak li jirċievi kien kera kif stipulat fl-1914 u baqa' hekk sal-2010 meta daħlu fis-seħħ l-aġġustamenti rriżorji tal-Att X tal-2009;

Illi inoltre, in forza tal-liġijiet speċjali tal-kera, il-kirja baqgħet tiġġedded kull sena mingħajr ebda rimedju għar-rikorrenti li jżommu l-kirja milli tiġġedded u wisq anqas li jkun hemm żieda xierqa fil-kera li qiegħda titħallas gialadarba dan huwa pprojbit bil-preċitati Art. 3 u 4 tal-Kap. 69;

Illi kif esprimiet ruħha l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet "Emanuel Bezzina et vs L-Avukat Ġenerali et" deċiża fis-27 ta' Jannar 2021, il-kunċett ta' one size fits all applikat għal kirjiet protetti mill-Kap. 69 hu żbaljat dan għaliex il-liġi ma' tipprovdix possibiltà lis-sidien sabiex jidentifikaw min jixraqlu jkompli jgawdi mill-kirja u min ma jixraqlux. Il-liġi tippretendi li s-sid jirrassenja ruħu u jaċċetta sitwazzjoni li ġiet fuqu ope legis mingħajr rimedju effettiv filwaqt li jagħmel tajjeb għan-nuqqasijiet tal-Istat li naqas milli jipprovdi akkomodazzjoni soċjali suffiċjenti għad-domanda tal-pajjiż. Dan kollu f'ambitu fejn is-sid jista' biss jikkuntenta b'awment fil-kera li żgur ma tirriflettix kera li wieħed jista' jġib f'suq ħieles;

Illi bl-Att XXIV tal-2021, saru emendi li jippermettu r-reviżjoni ossia l-awment tal-kera prevja li sid il-kera jippreżenta rikors quddiem il-Bord tal-Kera fejn jitlob li l-kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (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. Ciononostante, tali liġi ma pprovdietx sabiex tindirizza l-leżjoni li l-esponenti u l-antekawża tagħhom sofrew għal snin twal billi l-kera kienet fissa fil-liġi u ma setgħetx tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew, b'mod li llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera attwali tal-fond de quo u r-redditu li l-istess fond seta' jġib f'suq ħieles minn żmiem għal żmien, b'konsegwenza illi tali diskrepanza tilledi d-drittijiet fundamentali tal-istanti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-bżonn soċjali li għalih saret il-liġi li tirregola l-kera;

Illi dan irid jitqies fil-kuntest ta' dak stabbilit mill-Qorti Ewropea ta' Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza tal-15 ta' Settembru 2009 fl-ismijiet "Amato Gauci kontra Malta" (No. 47045/06) fejn (għalkemm kuntest kemmxejn divers għal dak odjern) irriteniet kif ġej:

> *... 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 imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska § 225). It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property.*

Illi minkejja d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 intiż sabiex itaffi l-inġustizzji li l-liġijiet speċjali tal-kera kienu joħolqu fil-konfront tas-sidien ta' proprjetà, u aktar riċenti tal-Att XXIV tal-2021, id-diskrepanza msemmija fil-paragrafu preċedenti ma ġietx indirizzata u sid il-kera ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu mingħajr ma ngħata kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u dan billi l-kera li titħallas bl-ebda mod ma hi qrib il-valur lokatizzju reali tal-fond de quo kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża u l-emendi fil-liġi li saru dan l-aħħar bl-ebda mod ma ndirizzaw dak li għaddew minnu l-esponenti sa mil-mewt ta' Mikelina Mangion sal-lum u tekwivali għal privazzjoni tal-proprjetà;

Illi l-privazzjoni tal-proprjetà a skapitu tal-istanti tammonta għal leżjoni tad-dritt għal tgawdija tal-proprjetà kif protett bl-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem reża applikabbli fil-liġi tagħna bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319) u kwindi jikkostitwixxi interferenza mad-dritt tas-sid għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom stante illi dan il-kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea[1] liema interferenza imposta mil-liġi ma tirrispettax il-prinċipju ta' "fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property", kif ribadit mill-Qorti ta' Strasburgu;

Illi għalhekk hemm lok għal rimedju fit-termini tad-dispożizzjonijiet tal-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea fil-konfront tal-esponenti u tad-dispożizzjoniijet l-oħra li jirrigwardaw kumpens inkluż l-Art. 41 tal-istess Konvenzjoni Ewropea.

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi prevja d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. *Tiddikjara illi bl-operazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (senjatament tal-Art. 3 u 4) u tal-Att X tal-2009 (senjatament tal-Art. 1531Ċ tal-Kap. 16), liema dispożizzjonijiet għandhom l-effett li*

[1] *Vide* Hutten-Czapska vs Poland [GC] nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09 § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108

qegħdin jagħtu jedd ta' rilokazzjoni u kirja protetta lill-intimati konjuġi Farrugia tal-fond bin-numru uffiċjali 12 fi Triq il-Ħelsien, fiż-Żejtun u li ċaħħdu u qegħdin iċaħħdu lill-istanti mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom u mill-perċepiment ta' kera ġusta, qegħdin jiġu vvjolati d-drittijiet fundamentali tal-istanti kif protetti bl-Art. 1 tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja reża applikabbli f'Malta bil-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. *Tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż li jiġi dikjarat illi l-intimati konjuġi Farrugia ma jistgħux jibqgħu igawdu u jistrieħu fuq il-protezzjoni tal-Liġi sabiex jibqgħu jokkupaw il-fond de quo.*

3. *Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti mill-istanti b'konsegwenza tal-vjolazzjoni sofferta;*

4. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mill-istanti anke b'riferenza għall-Art. 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;*

5. *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma inġunti għas-subizzjoni.

2. Rat illi fis-17 ta' Jannar 2022, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

    1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jġibu prova:*

        a. *tat-titolu tagħhom għall-fond in kwistjoni;*

        b. *tal-allegat ftehim tal-kirja, li tali kirja hija soġġetta għal kirja regolata bil-Kap. 69 u indikazzjoni tad-data preċiża meta l-istess kirja ġiet konċessa.*

    2. *Illi ulterjorment ir-rikorrenti jridu jġibu prova tal-prokura jew prokuri mogħtija lilhom sabiex jirrappreżentaw dawk ir-rikorrenti allegatament assenti minn dawn il-Gżejjer.*

    3. *Illi permezz ta' dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li l-operazzjoni tal-Artikoli 3 u 4 tal-Kap. 69 u l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 fir-rigward tal-fond bl-indirizz 12, Triq il-Ħelsien, Żejtun, huma leżivi tad-dritt fundamentali tagħhom kif sanċit mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Il-pretensjonijiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin.*

4. *Illi għar-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, huwa ben magħruf li skond il-proviso tal-imsemmi artikolu,[2] l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali. F'dan is-sens, huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidenfitika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.*

5. *Illi di più, ladarba l-ilment jirreferi għal allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 ta' April 1987.*[3]

6. *Illi kif digà ngħad l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà. Tali diskrezzjoni m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. F'dan il-każ, l-esponent jisħaq li hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna.*

7. *Illi jsegwi wkoll li fil-każ odjern, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa l-liġijiet attakkati fil-kuntest ta' spekulazzjoni tal-proprjetà iżda għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi f'qafas aktar wiesgħa u cioè mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Di più, il-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa li jqis mhux biss ir-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż iżda wkoll l-obbligu tal-Istat li jiżgura li kull persuna jkollha akkomodazzjoni xierqa, li jipproteġi nies vulnerabbli minn homelessness u jissalvagwardja d-dinjità ta' inkwilini b'mezzi limitati.*

8. *Illi bid-dħul tal-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera li r-rikorrenti jistgħu jirċievu bdiet togħla kull tlett (3) snin b'mod proporzjonali skond id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, l-emendi in kwistjoni ameljoraw il-posizzjoni tar-rikorrenti minn dik meta saret il-kirja u għalhekk ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom.*

9. *Illi tajjeb jingħad ukoll li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar dwar il-mod ta' kif il-kirja tista' tiġi awmentata. Bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu*

---

[2] It-test sħiħ tal-imsemmi artikolu jaqra: *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

[3] *Ai termini* tal-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta: *Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokol li jsir qabel l-1 ta' April 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4.*

lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet simili, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu jiġbed lejh ammont li jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Bħala stat ta' fatt, jidher li r-rikorrenti fetħu proċeduri fil-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Anna Maria De Giorgio et vs. John Farrugia et [Rikors 910/2021 NB] fit-18 ta' Novembru 2021 preċiżament sabiex ikun hemm dan l-awment.

10. *Illi b'żieda ma' dan kollu, l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti s-setgħa lir-rikorrenti jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini f'każ li jintwera li l-istess inkwilini ma ħaqqhomx il-protezzjoni mill-Istat.*

11. *Illi għalhekk, ladarba ma seħħ ebda ksur Konvenzjonali, it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda.*

12. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti tqis li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, l-esponent umilment jissottometti li dikjarazzjoni f'dan is-sens għandha tkun suffiċjenti. L-esponent ma għandu jkun ikkundannat iħallas ebda kumpens jew danni, inkluż danni pekunjarji, u dan billi r-rikorrenti qegħdin jibbażaw it-talbiet tagħhom fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, liema artikolu huwa inapplikabbli u improponibbli f'proċeduri ta' din ix-xorta.*

13. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għandu jigi rimedjat bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens irid jirrifletti:*

    a. *Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku, u cioè li jiġu salvagwardjati persuni vulnerabbli minn homelessness;*

    b. *Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tagħhom, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxielhom iżommu l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;*

    c. *Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienu krew il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienu jipperċepixxu kienet tkun suġġetta għat-taxxa;*

    d. *Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kirjiet mill-inkwilini.*

14. Illi di più, għandu jkun hemm tnaqqis addizzjonali fil-kumpens jekk jirriżulta li kien hemm ċirkostanzi li abbażi tagħhom ir-rikorrenti setgħu jeżawrixxu ruħhom mir-rimedji ordinarji mogħtija mil-Liġi sabiex jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini.[4]

15. Illi in linea mal-premess, in kwantu għal danni morali, għandu jittieħed in kunsiderazzjoni il-fatt li r-rikorrenti għamlu snin sħaħ mingħajr ma fittxew rimedju u għalhekk jixhed il-fatt li ma ħassewx wisq il-ksur tad-drittijiet tagħhom.[5]

16. Illi di più, kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun limitat ***biss*** *għall-perjodu li huma kienu proprjetarji tal-fond in kwistjoni, għall-ishma rispettivi tagħhom fil-proprjetà in kwistjoni, u sa mhux aktar tard mill-1 ta' Ġunju 2021. Di più, m'għandhomx ikunu entitolati għal kumpens tal-antekawża tagħhom.*

17. Illi finalment u mingħajr preġudizzju għas-suespost, senjatament fejn ir-rikorrenti talbu lil din l-Onorabbli Qorti "Tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni" l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti ***m'għandhiex*** *tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini, peress li mhuwiex il-kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti li tużurpa l-funzjoni ta' qrati u tribunali oħra li għandhom is-setgħa jiddeterminaw jekk l-inkwilini għandhomx titolu għall-fond in kwistjoni.*[6]

18. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jissottometti li ma kien hemm u ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u din l-Onorabbli Qorti għandha ***tiċħad*** *it-talbiet rikorrenti.*

Bl-ispejjeż.

3. Rat ir-risposta ta' l-intimata **Maria Farrugia**, ippreżentata fid-19 ta' Jannar 2022, fejn laqgħet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiżi:

1. Illi in linea preliminari, il-konvenuta tirrileva li żewġha John sive Vanni sive Ivan, ġie defunt fil-15 ta` Settembru tas-sena 2017, ma kellux ikun fil-kawża bħala konvenut;

2. Illi hija bħala konvenuta ma wetqet l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex hija dejjem osservat il-ftehim li żewġha għan-nom tagħha ukoll kien daħal fih fil-15 ta` Lulju tas-sena 1984 kif korrettament eżebit mar-rikors promutur, kif ukoll dejjem osservat il-liġijiet viġenti ta` Malta;

---

[4] Ara wkoll: *Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez vs. Avukat Ġenerali et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar is-27 ta' Ottubru 2021.
[5] Ara wkoll: *John Pace et vs. L-Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar it-28 ta' Jannar 2021.
[6] Ara wkoll: *Helen Agius vs. Salvina sive Sylvia Cutajar et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar il-25 ta' Frar 2021.

3. *Illi għalhekk mhux ġust għall-intimata li tiġi rinfaċċjata b'din il-kawża b'dawn l-argumenti miġjuba fir-rikors promutur, in partikolari l-iżgumbrament tagħha u li l-Qorti tiġi mitlub tiddikjara li l-intimata jew minn minnhom, huma responsabbli għad-danni u dan meta:-*

   3.1 *hija dejjem osservat il-ftehim bejn il-partijiet u l-liġi Maltija u allura japplika l-prinċipju 'pacta sunt servanda';*

   3.2 *meta l-partijiet daħlu għal ftehim għamlu dan b'mod liberu u volontarju u konxjament mil-liġijiet viġenti għal ftehim ta` kera taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta` Malta u allura r-rikorrent kien jaf li qed tikkonċedi b'titolu ta` kera għall-ammont pattwit u għal żmien indefinit u dan meta Mikelina sive Nina Mangion li kellha l-użufrut tal-fond mertu tal-kawża, li kienet ikkonċediet lil John Farrugia li jiġi r-raġel (illum defunt) tal-konvenuta, l-fond mertu tal-kawża fis-sena 1984;*

   3.3 *il-valur tal-propjeta` dejjem kien jawmenta ruħu u ma bediex jogħla biss minn wara l-iffirmar tal-ftehim bejn l-ante kawża tal-atturi u l-konvenuta u allura l-ante kawża setgħet innegozjat awment annwali lil hinn minn dak li timponi l-liġi,*

   3.4 *li wara l-mewt tal-użufruttwarja Mikelina Mangion, l-atturi QATT ma interpellaw lill-intimati għal xi awment u għalhekk din hi kawża miftuħa intempestivament u inġustament fil-konfront tal-intimata;*

   3.5 *kienet il-konvenuta u żewġha li minn dejjem ta` dejjem għamlu l-manutenzjoni, tikħil u tibjid tal-faċċata u l-kmamar kollha fosthom il-kmamar tal-banju, l-madum, il-bqija tal-manutenzjoni u tisbieh tal-post matul dawn l-għexieren ta` snin li l-konvenuti kienu ilhom joqgħodu fil-fond mertu ta` din il-kawża;*

4. *Illi dan ifisser li l-ftehim ingħata għal żmien indefinit u għalhekk hemm żewġ punti rilevanti: dik ta` rilokazzjoni taċita u indefinittiva tal-istess. U għalhekk abbażi tal-prinċipju pacta sunt servanda, l-atturi ma għandu l-ebda jedd li jilminta minn xi deprivazzjoni tal-propjeta` jew minn xi molestja tat-tgawdija paċifika ta` dak li jipposjedu. Hawnhekk ma hux si tratta ta` xi lokazzjoni residenzjali li inqabdet mill-Awtoritajiet Pubbliċi b'xi 'requisition order' jew nkella xi fond residenzjali li kien ingħata taħt kuntratt ta` ċens għal żmien definit u fil-frattemp ġie emendat il-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta` Malta li jistipula li wara li jagħlaq iż-żmien operattiv tal-konċessjoni enfitewtika, iċ-ċenswalist għandu d-dritt li jekk jissodisfa l-kriterji tal-liġi, huwa jkollu dritt li jibqa' jgħix u jabita fil-fond taħt titolu ta` kirja indefinita.*

5. *Illi hawn għandna sitwazzjoni totalment opposta: hawn si tratta ta` żewġ partijiet li liberament u konxji mill-liġijiet ta` Malta kurrenti dak iż-żmien, ftiehmu r-relazzjoni u l-kondizzjonijiet tal-kirja tal-fond in*

kwistjoni u kemm l-ante kawża tal-atturi kif ukoll l-atturi innfsu, qatt ma talbu għal awment ta` kera. Anzi, meta kienu arbitrarjament awmentaw l-ammont ta` kera lill-konvenuta, hija flimkien ma` żewġha, illum defunt, ħalsu dak l-awment u l-inkwilina baqgħet tħallas sa llum u puntwalment tali ammont mitlub minnha. Ma jistgħux issa l-atturi jintavola din il-kawża odjerna prinċipalment għaliex f'dawn l-aħħar għoxrin sena il-kera tal-propjeta` hawn Malta għoliet ferm u qed iħoss li l-kirja preżenti hija baxxa għaliex dan huwa inġust da parti tal-Istat Malti u/jew tal-konvenuta li osservaw l-ftehim tal-kera billi fost l-oħrajn ħalset l-kera miftiehma, kemm dik skont il-ftehim u kemm dik imposta bil-liġi;

6. *Illi huwa inġust li l-konvenuta tiġi assoġġettata għall-għoli tal-valur lokatizzju tal-binja skont stimi esaġerati u suq mhux regolat fejn kuljum is-sidien jgħollu kemm jifilħu l-fuq il-valur tal-art sabiex jisolħu kemm jifilħu, b'dan li meta l-Periti Arkitetti jagħmlu l-istimi tal-fond li jkun mertu tal-kawża, tali stimi u allura valur lokatizzju, ikunu stimi u valuri li jkunu esaġerati u ma jirriflettux ir-realta` imma jirriflettu l-'bubble' ta` suq tal-bini li fil-verita` u fir-realta`, ma jkunx reali;*

7. *Illi ma hemm l-ebda dubju li, li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta` dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;*

8. *Illi għaldaqstant, jekk l-atturii qed jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bl-iżgumbrament tal-inkwilina meta permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, ġew introdotti regolamenti dwar it-tkomplija tal-kirja. U dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġitimita` tal-miżuri msemmija biex imbgħat jinnewtralizzhom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-konvenuta;*

9. *Illi jekk din l-Onorabbli Qorti jogħġobha takkolji t-talbiet attriċi, dan għandu jkun f'kumpens pekunarju imħallas mill-Istat Malti u dan għaliex għar-raġunijiet miġjuba f'din ir-risposta, il-konvenuta altru li ma jistħoqqilhiex tiġi mġiegħla tħallas kwalunkwe kumpens lill-atturi, jew agħar minn hekk billi tivvaka u jirrilaxxa l-fond okkupat minnha minħabba r-raġunijiet miġjuba mill-atturii u dan meta tenut kont li hija persuna li ma għandhiex propjeta` alternattiva fejn tmur toqgħod, ma għandiex mezzi finanzjarji sabiex tikri b'kera kummerċjali ta` llum, dejjem aġixxiet mal-liġijiet tal-kera billi ħallset l-kirja puntwalment, żammet l-fond mikri lilha mikri fi stat ta` manutenzjoni eċċellenti u mxiet u adirixxiet ruħha mall-liġijiet tal-kera;*

10. *Illi bla preġudizzju għas-suespost, in kwantu għat-talbiet attriċi, l-intimata Farrugia ma għandhiex tiġi ikkundannata tivversa xi forma ta` kumpens finanzjarju lill-atturii u dan għaliex hija qatt ma tista' tiġi ritenuta responsabbli għal ħlas ta` tali kumpens jew danni stante li hija dejjem imxiet mal-liġi tal-pajjiż. U tant hu hekk li, kif ġie osservat fil-kawża fl-ismijiet "Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et" (Appell Kostituzzjonali) deċiża fis-6 ta` Frar 2015 (Appell Ċivili 73/2011):*

Dak li pero` din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti għal-leżjoni sofferta mill-atturi minħabba li l-liġi, applikata mill-każin, kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ladarba l-każin aġixxa fil-parametri tal-liġi huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, minn naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta` liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux."

Jekk allura l-Qrati tagħna esprimew ruħhom fil-konfront ta` soċjetajiet, kemm tali konsiderazzjoni tgħodd għall-konvenuta inkwilina f'din il-kawża. U għalhekk jekk qatt ikun hemm xi ordni ta` kumpens dovut lill-atturi, dan għandu jitallas mill-Istat li kien huwa li lleġiżla. U bl-istess mod, jgħodd ukoll għal xi eventwali talba għal awment fil-kera.

8. Illi f'dan il-kuntest, it-talbiet tal-atturi għall-iżgumbrament tal-inkwilina konvenuta f'din il-kawża, ma għandhomx jintlaqgħu tenut kont tal-fatt li l-Qrati Kostituzzjonali ma jordnawx l-iżgumbrament, speċjalment wara l-introduzzjoni tat-test tal-mezzi kif regolat bil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta` Malta fejn il-liġi tagħna tippermetti u torbot lill-atturii sabiex jekk iridu jgħollu l-kirjiet, dan għandu jagħmluhom quddiem il-Bord tal-Kera li bil-liġi jista' jgħolli sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur lokatizzju. Fuq dan l-aspett wieħed irid jgħid li l-Qrati Kostituzzjonali tagħna esprimew rwieħhom li l-persentaġġ ta` tnejn fil-mija huwa wieħed raġjonevoli fiċ-ċirkostanzi, apparti l-fatt li l-Qrati fis-sentenza ***Gerald Camilleri vs Avukat tal-Istat et*** *esprimew rwieħhom li ġialadarba awment sa 2% huwa raġjonevoli u l-inkwilini jikkwalifikaw mit-test tal-mezzi, ma baqax lok li s-sidien jitolbu l-iżgumbrament u dan in linea mal-fatt li l-Istat għandu d-dritt u l-interess li jilleġiżla fil-qasam soċjali.*

Għaldaqstant, it-talbiet tal-atturi m'għandhomx jintlaqgħu u jekk semmai jintlaqgħu, il-konvenuta Farrugia bħala inkwilina tal-affari tagħha (apparti li hija ko-propjetarja tal-fond mertu tal-kawża), ma għandhiex tiġi assoġġettata għall-ebda dikjarazzjoni ta` ħlas ta` kumpens jew ordnata tivvaka l-fond bir-riżulatat li tispiċċa bla saqaf fuq

rasha imma għandu jkun l-Istat Malti li jinżamm responsabbli għaliex kien huwa li lleġiżla sabiex il-liġi tal-kera tkun regolata.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti u kontra l-Avukat tal-Istat jew minn minnhom, skont kif din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi.

Provi

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

    Dok A: Skrittura ta' kera tal-fond 20, Brittannia Street, illum Triq il-Ħelsien, Żejtun, datata 15 ta' Lulju 1984 bejn Mikelina Mangion u John Farrugia. (fol 5)

    Dok B: Testment ta' Felice Mangion u Carmela Mangion datat 24 ta' April 1949 fl-atti tan-Nutar Dr Robert Girard. (fol 6)

5. Rat illi fis-6 ta' Ottubru 2022, 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, fejn l-Avukat tal-Istat oggezzjonż għall-ispejjez ta' tali Perit.

6. Rat illi fil-21 ta' April 2022 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fl-10 ta' Mejju 2022. (fol 35)

7. Rat illi domandi in eskussjoni ma sarux.

8. Rat illi fit-8 ta' Ġunju 2023 ġew ċeduti l-atti fil-konfront ta' John Farrugia stante illi rriżulta lir-rikorrenti illi kien miet fil-15 ta' Settembru 2017.

9. Rat l-affidavit ta' **Anna Maria De Giorgio** (fol 59) ippreżentat fis-seduta tat-22 ta' Ġunju 2023, flimkien ma' dokumentazzjoni ulterjuri minnha ppreżentati, fosthom sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera nru 910/2021 NB fl-istess ismijiet tal-kawża odjerna, deċiża fit-30 ta' Settembru 2022. (fol 92)

10. Rat in-nota b'dokumenti eżebiti mir-rikorrenti fid-29 ta' Awissu 2023. (fol 102)

11. Rat illi fil-15 ta' Novembru 2023, ir-rikorrenti ivverbalizzaw illi huma lkoll flimkien kellhom 4/6 sehem tal-fond, filwaqt illi l-intimata Maria Farrugia kella 1/6 sehem tal-fond u l-Komunita Qaddejja taċ-Ċenaklu kellhom 1/6 sehem tiegħu. (fol 121)

12. Semgħet ix-xhieda ta' l-intimata **Maria Farrugia**, prodotta mir-rikorrenti u mogħtija fis-27 ta' Frar 2024 (fol 125 sa 128) u rat il-ktieb tal-kera minnha eżebit li jkopri l-perjodu mill-20 ta' Lulju 1984 (fol 130) sal-15 ta' Lulju 2005 (fol 143).

13. Rat illi fis-27 ta' Frar 2024, il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw, u għalhekk il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet.

14. Rat illi fid-9 ta' Mejju 2024, ir-rikorrenti ippreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub.

15. Rat illi fid-9 ta’ Mejju 2024, il-kawża ġiet differita għas-sentenza bil-fakolta’ illi l-intimati jippreżentaw is-sottomissjonijiet sa’ l-aħħar ta’ Lulju.

16. Rat is-sottomissjonijiet ta’ l-Avukat tal-Istat ippreżentati fil-10 ta’ Mejju 2024.

17. Rat is-sottomissjonijiet ta’ l-intimata Marija Farrugia ippreżentati fil-31 ta’ Lulju 2024.

18. Rat illi fis-26 ta’ Marzu 2024 il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti tal-każ

19. Jirriżulta li l-fond meritu tal-kawża odjerna, ossija 12, Triq il-Ħelsien, Żejtun, kien propjeta’ tal-antenati tal-partijiet kollha, għajr għall-Avukat tal-Istat, ossija Felice u Carmela konjuġi Mangion.

20. Jirriżulta illi r-rikorrenti huma t-tfal ta’ erbgħa mill-għaxart’itfal illi kellhom il-konjuġi defunti Mangion, filwaqt illi l-intimata Maria Farrugia hija t-tifla ta’ oħra mit-tfal tal-konjuġi defunti Mangion.

21. Jirriżulta illi l-fond 12, Triq il-Ħelsien, Żejtun kien, permezz tal-testment tad-defunti konjuġi Mangion li sar fl-24 ta’ April 1949, mogħti b’titolu ta’ użufrutt “lill-uliedhom xebbiet u ġuvintur” (fol 6 tergo), u wara l-mewt ta’ varji mix-xebbiet u ġuvintur li kien hemm, baqa’ f’idejn Mikelina sive Nina Mangion, illi kellha l-użufrutt ta’ tali fond.

22. Jirriżulta illi, fil-15 ta’ Lulju 1984, l-użufruttwarja Mikelina sive Nina Mangion kkonċediet b’titolu ta’ kera l-fond 12, Triq il-Ħelsien, Żejtun, lil John Farrugia, raġel ta’ Maria Farrugia, fejn huwa baqa’ jgħix ma’ Maria Farrugia sakemm miet fil-15 ta’ Settembru 2017, w illum tirrisejdi ġewwa fih l-intimata Maria Farrugia.

23. Jirriżulta illi Mikelina Mangion mietet fis-27 ta’ Frar 2005 (fol 70) u, b’testment datat 22 ta’ Jannar 2023, ħalliet bħala werrieta lill-Komunita tal-Qaddejja taċ-Ċenaklu li jinsab ġewwa Birkirkara, li ma humiex parti mill-kawża odjerna.

24. Jirriżulta illi, permezz ta’ proċeduri mibdija quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, Rikors Nru 910/2021 NB u deċiżi fit-30 ta’ Settembru 2022, il-kera pagabbli fuq il-fond żdiedet minn €104.82 fis-sena (ekwivalenti għal Lm45 fis-sena) għal €7,900 fis-sena. (fol 92)

Rapport Peritali

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

    1. *Hija fl-opinjoni tal-esponenti, wara li ħadet konjizzjoni tal-atti u tenut kont il-fond, il-valur tal-propjeta’ fis-suq liberu huwa ta’ erbgħa mija u għoxrin elf Ewro (€420,000.00).*

    2. *Il-valur u l-valur lokatizzju tal-fond tul iż-żminijiet skond l-inkariku tal-esponenti huwa elenkat:-*

MIS-SENA	*SAS-SENA*	*VALUR LOKATIZZJU ANNWALI*
1987	*1992*	*€450*
1993	*1998*	*€1750*
1999	*2004*	*€2900*
2005	*2010*	*€4800*
2011	*2016*	*€7800*
2017	*2022*	*€11500*

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

26. Jirriżulta illi, fil-każ odjern, lill-Perit Tekniku ma sarulhiex domandi in eskussjoni, u għalhekk il-Qorti ma tara ebda raġuni 'l għaliex ma għandhiex tistrieħ fuq il-konklużjonijiet minnha milħuqa.

Difiżi mqajjma

27. Jirriżulta illi l-intimata Maria Farrugia, fid-difiża tagħha, fost il-varji difiżi mqajjma, filwaqt li tinsisti illi hija dejjem imxiet mal-Liġi u għalhekk ma kinetx il-leġittimu kontradittur, iżżid tgħid illi hija ma kellhiex tiġi mġiegħla tħallas kumpens u wisq anqas spejjeż u ma kellhiex tiġi żgumbrata.

28. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra oġġezzjona għat-talba kif redatta mir-rikorrenti fejn, prinċipalment, saħaq li 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 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 Maria Farrugia</u>

29. L-intimata Maria Farrugia, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet tagħha, jidher li qed tqajjem, fost id-difiżi tagħha, l-eċċezzjoni illi hija dejjem mxiet mal-Liġi u kien hemm ftehim ċar ma' Mikelina Mangion u għalhekk ma għandhiex tagħmel tajjeb għad-danni u lanqas ma għandha tiġi żgumbrata.

30. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawża fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- l-Avukat Ġenerali et,** fejn dwar il-kwistjoni tal-leġittimu kontradittur ġie trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjeż f'kawża simili u sostniet is-segwenti:

20. Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m'għandux legalment jirrispondi għall-

> *inkostituzzjonalita' tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffettwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita' tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f'dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integreta' tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huma leġittimi kuntraditturi. Għaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqgħet it-talba għas-sejħa fil-kawża tal-każin intimat.*

31. Għalhekk, ma hemm ebda raġuni għaliex din il-Qorti għandha tilqa' tali linja difensjonali.

32. Il-Qorti tqis ukoll illi għandha tagħmel referenza għal dak illi ntqal mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ciantar et** deċiża fl-24 ta' Frar 2012 fejn dwar difiża simili, kien intqal is-segwenti:

> *... kumpens bħal dak għandu jbagħtih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;*
>
> *Fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.*

33. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi għandha tilqa' tali difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimata Maria Farrugia kienet biss benefiċċjarja minn Liġi u ma ġiex ippruvat illi b'xi mod kienu qiegħdin jabbużaw minnha, u għalhekk ċertament hija ma għandhiex tbagħti ebda spejjeż f'każ illi jinstab ksur a favur tar-rikorrenti. Madanakollu, il-Qorti tqis illi, tenut kont tal-fatti u tal-benefiċċji konsiderevoli illi gawdiet l-intimata riżultat ta' tali leġislazzjoni, huwa ġust u ekwu illi għall-anqas hija tbagħti l-ispejjeż tagħha!

34. L-intimata qajjmet ukoll varji difiżi oħra, illi anke l-Avukat tal-Istat qajjem, u għalhekk ikun opportun illi jiġu kkunsidrati flimkien mad-difiżi tal-Avukat tal-Istat.

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

35. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-

rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilina, l-intimata Maria Farrugia u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

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

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

37. 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."*

38. 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.

39. 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.

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

41. 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).”

42. 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.

43. Fil-każ suċitat ingħad:

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

44. 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).

45. 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.”

46. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, peress illi l-kera saret fil-15 ta’ Lulju 1984, u għalhekk koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.

47. Ir-rikorrenti jikkontendu illi l-kera li kien qed jitħallas kienet waħda miżera, fejn jikkontendu illi l-kera kienet ta’ €104.82 fis-sena. Illum il-ġurnata jirriżulta li tali kera żdiedet għal €7,900 fis-sena.

48. Jirriżulta wkoll illi r-rikorrenti huma sidien ta’ 4/6 tal-fond meritu tal-kawża odjerna, peress illi 1/6 ieħor huwa propjeta’ ta’ l-intimata filwaqt illi 1/6 ieħor huwa propjeta’ tal-Komunita’ Qaddejja taċ-Ċenaklu. Dana l-fatt ser jiġi rifless fl-ispejjeż peritali.

49. 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.

50. 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).*

51. 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.

52. 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.

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

54. 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

55. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrentii, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdielhom rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi.

56. Madanakollu, 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.

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

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

59. 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-intimata Maria Farrugia biex tibqa' tirrisjedi fil-fond, u għalhekk din il-Qorti ma hijiex ser tinoltra ruħha fuq il-punt ta' żgumbrament.

Data ta' Leżjoni

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

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

62. Jirriżulta illi l-fond inkera minn Paul Zarb lil George Coppola fl-15 ta' Marzu 1984.

63. Jirriżulta wkoll illi l-fond kien inkera mill-persuna illi kellha l-użufrutt tal-fond, ossija Mikelina Mangion, liema Mikelina Mangion, wara l-mewt tagħha, ma intirtitx minn ebda mir-rikorrenti, iżda l-wirt kollu tagħha mar għand il-Komunita' Qaddejja taċ-Ċenaklu.

64. Jirriżulta illi Mikelina Mangion mietet fis-27 ta' Frar 2005 (fol 70) u kien minn dakinhar 'l quddiem biss illi r-rikorrenti kellhom jedd fuq il-fond, u dan ladarba l-użufrutt illi kellha Mikelina Mangion spiċċa u huma ma kinux il-werrieta ta' Mikelina Mangion.

65. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **Marzu tas-sena 2005** 'il quddiem.

66. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fis-27 ta' Novembru 2021, ossija wara d-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69.

67. 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 jitfħu 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.*

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

69. 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.

70. 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.

71. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn **Marzu 2005 sa Ġunju 2021**, ossija sittax-il sena u tlett xhur, fejn għal fini ta' prattiċita' ser tqis il-kumpens fuq sittax-il (16) sena.

Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji

72. 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 jiġi 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."*

73. 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 kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi vs Malta (QEDB 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in succinct li sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' circa 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attriċi kien irnexxielha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha imbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."*

74. 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.

75. Hawnhekk il-Qorti tosserva illi jirriżulta, mid-dokumentazzjoni eżebita, illi l-kera oriġinali fis-sena 1984 kienet ta' Lm45 fis-sena, ossija €104.82, illi baqgħet hekk sat-30 ta' Settembru 2022, meta żdiedet għal €7,900 b'ordni tal-Bord li Jirregola l-Kera.

76. 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.

77. 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.

78. Il-Qorti tagħmel ukoll referenza għal dak dikjarat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Carmelina Bugeja vs Nazzareno Spiteri** deċiża fit-30 ta' Marzu 2022, fejn kellha dan xi tgħid:

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

79. Fil-każ odjern, wara illi qieset il-fatti kollha tal-każ, inkluż il-fatt illi l-propjeta' attwalment hija parti minn wirt illi l-partijiet lkoll flimkien ottjenew kif ukoll il-kera miżera li kien hemm sat-30 ta' Settembru 2022, 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.

80. 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:

<u>**Danni Pekunjarji**</u>								
Minn	**Sa**	**Kera Perċepibbli (€)**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
Gunju	Gunju							
2005	2010	4800	6		28800			
2011	2016	7800	6		46800			
2017	2021	11500	4		46000			
	Numru ta' Snin		16					
				TOTAL	121600			
			Naqqas 30%		36480			
		Bilanċ				85120		
			Naqqas 20%			17024		
				TOTAL Danni Pekunjarji			68096	
Kera Mħallsa								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
2005	2022	104.82	16	1677.12				
	Numru ta' Snin		16					
		TOTAL		1677.12				
				Naqqas Kera Mħallsa				
				BILANĊ Danni Pekunjarji				
							1677.12	
<u>**Danni Non Pekunjarji**</u>								66418.88
Kumpens €	**Snin**	**Total**						
300	16	4800						
				ŻID Danni Non Pekunjarji				4800
			<u>TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji</u>					71218.88
			<u>**Sehem ir-rikorrenti (4/6)**</u>					**47479.253**

81. 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.

82. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghas-sehem taghhom ta' erbgha minn sitt partijiet (4/6) tal-fond tnax (12) ġja ghoxrin fi Triq il-Ħelsien, Żejtun għandu jkun ta' <u>**sebgħa u erbgħin elf, erbgħa mija u tmenin Euro (€47,480).**</u>

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali ppreżentati quddiemha u wara illi rat is-sottomissjonijiet tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat u tal-Intimata, kif fuq aħjar deskritt.

Tilqa' t-Talbiet kollha kif ġej:

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-intimata fil-fond tnax (12) ġja għoxrin fi Triq il-Ħelsien, Żejtun 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).

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 għas-sehem tagħhom ta' erbgħa minn sitt partijiet (4/6) tal-fond tnax (12) ġja għoxrin fi Triq il-Ħelsien, Żejtun għandu jkun ta' **sebgħa u erbgħin elf, erbgħa mija u tmenin Euro (€47,480)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **sebgħa u erbgħin elf, erbgħa mija u tmenin Euro (€47,480)** kif hekk likwidata.

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż tar-rikorrenti, għajr għal dawk peritali illi għandhom jintrefgħu terz mir-rikorrenti u żewġ terzi mill-Avukat tal-Istat, filwaqt illi l-intimata Farrugia għandha terfa' l-ispejjeż tagħha.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur