QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Erbgħa u Għoxrin (24) ta' Settembru 2024

Rikors Numru 65/2023 FDP

Fl-ismijiet

Victor Cauchi (K.I. 59335G); Maria Bondi' (K.I. 15637G); Emily Spiteri (K.I. 6873G); Tabib John Cauchi (K.I. 650263M); Thomas sive Tommy Cauchi (K.I. 7765M); Jeremy Cauchi (K.I. 58770M); Catherine Cauchi armla minn Thomas Cauchi (K.I. 271241M)

Vs

Avukat tal-Istat
John Bosco Gauci (K.I. 31336G)
Doris Gauci (K.I. 841G)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 13 ta' Frar 2023, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

    1. *Illi r-rikorrenti huma propjetarji ta' kwart indiviż (¼) kull wieħed tal-fond* ***Victor, 28, Triq Antonio Emanuele Caruana, Birkirkara****, li huma jikru lill-intimati Gauci bil-kera ta'* ***€714 fis-sena*** *u li b'rikors preżentat fil-Bord li Jirregola l-Kera Numru* ***428/2022 LC fl-ismijiet Victor Cauchi et vs John Bosco Gauci et differita għas-smigħ għas-seduta tal-25 ta' Jannar 2023****, liema rikors konsegwentement għadu pendenti, r-rikorrenti qegħdin jitolbu awment fiż-żieda fil-kera tal-fond in kwistjoni.*

    2. *Illi l-fond in kwistjoni intiret mir-rikorrenti Victor Cauchi, Maria Bondi', Emily Spiteri u l-mejjet Thomas Cauchi mingħand il-mejta ġenituri tagħhom it-Tabib Alfred Cauchi u Olga Cauchi.*

3. *Illi l-wirt tal-mejtin Tabib Alfred Cauchi, li miet fit-18 ta' Ottubru tal-1989 u li l-wirt tiegħu ġie ddikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' denunzja u għalhekk gialadarba għaddew aktar minn 10 snin minn mewtu m'hemmx obbligu li tiġi ppreżentata s-suċċessjoni tiegħu, waqt li l-wirt Olga Cauchi ġie debitament iddikkjarat b'causa mortis skond kuntratti u tal-26 ta' April 2004 fl-atti tan-Nutar Dr Enzo Dimech hawn annessi u mmarkati bħala '**DOK A'**.*

4. *Illi l-wirt tal-mejjet Thomas Cauchi ġie debitament iddikjarat b'causa mortis lil-Kummissarju tat-Taxxi Interni fejn jirriżulta li b'testment tiegħu innomina bħala eredi tiegħu lit-tlett uliedu Tabib John, Thomas sive Tommy u Jeremy aħwa Cauchi kif soġġett għall-użufrutt ta' martu Catherine Cauchi.*

5. *Illi Thomas Cauchi miet fis-7 ta' Novembru 2016 kif jirriżulta miċ-Ċertifikat tal-Mewt relattiv li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "**Dok B**" u skond ċertifikati ta' testmenti li qed jiġu hawn annessi u mmarkati bħala "**DOK C u D**", jirriżulta illi t-testment viġenti u applikabbli għall-eredita' tiegħu huwa dak tas-6 ta' Ġunju 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala "**DOK E**".*

6. *Illi permezz tal-imsemmi testment '**DOK E**' il-mejjet Thomas Cauchi ħalla bħala eredi universali u proprjetarji assoluti ta' ġidu kollu lit-tliet uliedu u ċioe' r-rikorrenti John, Thomas u Jeremy, aħwa Cauchi, soġġett għall-użufrutt ta' Catherine Cauchi.*

7. *Illi l-eredita' tal-mejjet Thomas Cauchi ġiet dikjarata causa mortis b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Christine Abela tas-27 ta' April 2017 kif jirriżulta mid-"**DOK F**" hawn anness.*

8. *Illi l-intimati ilhom jikru dan il-fond minn qabel l-1987 mingħajr skrittura ta' lokazzjoni, biex b'hekk il-kirja in kwistjoni hija regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif jirriżulta mill-irċevuti li l-intimati għandhom f'idejhom li ser jiġu ppreżenati tul il-kors tas-smigħ tal-kawża odjerna.*

9. *Illi l-awmenti fil-kera li kienu intitolati għalihom ir-rikorrenti skond il-Liġi huma miżeri għall-aħħar meta pparagunati mal-valur lokatizzju tal-fond liberu fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali leġislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamentali tas-sid.*

10. *Illi r-rikorrenti sa llum għadhom qatt ma rċevew din il-kera ġusta fis-suq.*

11. *Illi d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 3, 4, 6 u 9 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ipprivaw lir-rikorrenti mill-proprjetà tagħhom oltre li l-istess liġi llediet d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li hija ma rċevietx kumpens adegwat għat-teħid ta' ħwejjiġha, u dan kkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien u dawk tal-inkwilini.*

12. *Illi r-rikorrenti ma kelhomx rimedju effettiv ieħor ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea*

għax hija ma setgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ta' llum.

13. *Illi dan kollu diġà ġie determinat fil-kawżi '**Amato Gauci Vs Malta'**, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; '**Lindheim and others Vs Norway'** deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u '**Zammit and Attard Cassar vs Malta**', kawża nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.*

14. *Illi ġialadarba r-rikorrent sofra minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f' '**Beyeler vs Italy' (Rikors nru. 33202/96)**, u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż inter alia f' '**Almeida Ferreira et vs Portugal' tal-21 ta' Diċembru 2010**, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sid qua rikorrenti ġew leżi bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

15. *Illi r-reġolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurzata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide '**Hutten-Czapska vs Poland' 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**) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.*

16. *Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji u non-pekunjarji mingħand l-Avukat tal-Istat kawża tal-leżjoni li huma sofrew tul iż-żmien, ossia mill-1993 sal-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sid.*

***Għaldaqstant**, ir-rikorrrenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, sabiex jogħġobha:-*

*(I) **Tiddikjara u tiddeċiedi** illi minħabba ċ-ċirkostanzi u fatti suesposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, kif ukoll minħabba d-disposizzjonijiet tal-Art 3, 4, 6 u 9 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, teżisti leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti f'Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u li l-effetti tal-Art 3, 4, 6 u 9 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta għadhom sa llum jinċidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti.*

*(II) Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni tal-fond **Victor, 28, Triq Antonio Emanuele Caruana, Birkirkara,** proprjeta tar-rikorrenti, a favur tal-intimati Gauci tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

(III) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens ta' danni pekunjarji u non pekunjarji mill-1987 sal-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-Art 3, 4, 6 u 9 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u okkupazzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk tal-inkwilini, stante illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.*

(IV) ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni, kemm pekunjarji u non pekunjarji, oltre l-imgħax legali, kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Liġi.*

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

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimat minn issa in subizzjoni.

2. Rat illi fl-10 ta' April 2023, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

    1. *Illi in vena preliminari, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandhom fuq il-proprjetà mertu ta` din il-kawża u jridu jġibu prova tal-ftehim tal-kirja fuq il-fond inkwistjoni;*

    2. *Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti għandhom ukoll jindikaw id-data preċiża ta` meta ġiet konċessa l-kirja u jridu jġibu prova li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);*

    3. *Illi, preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi l-proċedura odjerna hija intempestiva stante illi jeżistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li r-rikorrenti setgħu jużufruwixxu ruħhom minnhom biex jipprendu l-pussess tal-fond de quo u jawmentaw il-kirja;*

    4. *Illi fir-rigward tat-tielet premessa, l-esponent jistqarr li ma jaqbel xejn mal-fatt li m'hemmx obbligu li tiġi preżentata d-denunzja u d-dikjarazzjoni causa mortis tas-suċċessjoni u t-testment tal-mejjet Tabib Alfred Cauchi għaliex jekk ir-rikorrenti qegħdin jippretendu li huma l-werrieta tat-tali, mela allura dan l-allegat fatt irid jiġi pruvat minnhom. Għalhekk l-esponent qiegħed minn issa jistqarr li n-nuqqas tat-tali prova tirriżulta f'nuqqas ta' prova tat-titolu tar-rikorrenti;*

    5. *Illi magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju, jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

7. *Illi bla ħsara għal dak fuq imsemmi, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009 u l-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021 ma jistgħux jintlaqtu mill-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** minħabba li skont **l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni** ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*

8. *Dejjem bla ħsara għall-premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi **l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**, "**Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew** tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)…";*

9. *Illi barra minn hekk, **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;*

10. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009, inkluż l-Artikoli 1531B u 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, tajjeb li jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex*

titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

11. *Illi mingħajr preġudizzju u magħdud mas-suespost, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fl-intier tiegħu moqri flimkien mal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendati saħansitra bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021, minn dejjem kellhom u għad għandhom: (i) għan leġittimu għax joħroġ 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;*

12. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta f'dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta* ***l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea*** *ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;*

13. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qegħdin jipperċepixxu mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

14. *Illi mingħajr preġudizzju għal premess, tajjeb li jingħad li bid-dħul fis-seħħ* ***tal-Att XXIV tal-2021****, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem ir-rikorrenti ċertament li ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-****Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta,*** *is-sid jistgħa jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilin u biex il-kera tiġi riveduta sa 2% tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond, u jistgħa jitlob reviżjoni tal-istess kull 6 snin, sakemm il-partijiet ma jiftehmux xort'oħra. Infatti, mir-rikors promotur jidher li r-rikorrenti diġa' qed jagħmlu użu minn dan ir-rimedju, għalkemm il-proċeduri għadhom pendenti;*

15. *Illi hekk ukoll, dejjem skont* ***l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta****, is-sid jista' jitlob li jieħu lura l-fond u ma jġedidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilin ma jgħaddix mill-means test. Illi anki f'każ li l-inkwilin jgħaddi mill-means test, il-Bord li Jirregola l-Kera għandu s-setgħa li jgħolli l-ammont li għandu jitħallas f'kera pendente lite. Inoltre,* ***l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *kif emendat, jagħti lis-sid dritt ta'*

ripriża jekk jirriżulta li l-inkwilin għandu residenza alternattiva li hija xierqa għall-bżonnijiet tiegħu u ta' familtu;

16. *Illi magħdud mal-premess, permezz tal-emendi suesposti, id-definizzjoni ta' kerrej ta' fond residenzjali ġiet ristretta ai termini* ***tal-Artikolu 2(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;***

17. *Illi għalhekk isegwi li meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar id-diffikultà tagħhom sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom mhumiex ġustifikati u b'hekk ma hemm l-ebda ksur* ***tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli u kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnhom mhijiex mistħoqqa;*

18. *Illi jekk ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li kienu qegħdin jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo u fir-rigward tat-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija jew in-nullita' tal-liġi attakkata. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli;*

19. *Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz* ***tal-Att X tal-2009****, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-White paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;*

20. *Illi fir-rigward tar-raba' u tal-ħames talba, u f'kull każ fir-rigward tal-imgħax legali, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet* ***Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et****, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;*

21. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti, liem dikjarazzjoni għandha tkun limitata għal kif kienet il-liġi in vigore sal-31 ta' Mejju 2021, u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;*

22. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

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

3. Rat ir-risposta ta' l-intimati **John Bosco u Doris Gauci**, ippreżentata fil-21 ta' April 2023, fejn laqgħet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiżi:

    1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu l-aħjar prova dwar it-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni;*

    2. *Illi riferibbilment għat-tielet premessa, u mingħajr preġudizzju, ġialadarba r-Rikorrenti għandhom iġibu l-aħjar prova tat-titolu tagħhom, in kwantu illi huma qegħdin jiddikkjaraw illi huma l-proprjetarji ta' kwart indiviż kull wieħed tal-fond in kwistjoni, konswegentement għalhekk għandom iġibu kull testment, denunzja u dikjarazzjoni causa mortis u kull dokument ieħor relattiv, u fin-nuqqas ta' dan, għandu jirriżulta nuqqas ta' prova tat-titolu illi huma jikkontendu illi għandhom;*

    3. *Illi mingħajr preġudizzju għal premess, jingħad illi r-Rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar il-ksur tad-drittijiet tagħhom għal perjodu ta' qabel ma huma saru l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni, u dana stante illi d-drittijiet tagħhom qua sidien twieldu fil-mument illi huma wirtu tali proprjeta', u mhux qabel;*

    4. *Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti ma humiex il-leġittimi kuntradutturi fil-każ odjern u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju, u dana in kwantu illi f'kull każ li t-talbiet kollha tar-Rikorrenti in kwantu sollevati fi proċedura ta' natura Kostituzzjonali ma għandhom qatt jiġu akkkolti b'detriment tal-esponenti qua cittadini privati u dan stante illi kwalsiasi rimedju li jista' talvolta jkun spettanti lill-istess rikorrenti ma jistax jingħata mill-esponenti, ossija miċ-ċittadini, iżda jista' jingħata biss mill-Gvern u dan fid-dawl ta' l-insenjamenti kostanti ġurisprudenzjali fis-sens illi kull l-bilanċ li jinħtieġ li jintlaħaq bejn drittijiet u nteressi diversi naxxenti minn provvedimenti legali jrid joħolqu l-Gvern, u hu l-Gvern li jrid iwieġeb f'każ li jiġi deċiż li jkun naqas minn dan id-dmir tiegħu li jiggarantxxi d-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti qua sidien;*

    5. *Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju, it-talbiet tar-Rikorrenti in kwantu kif diretti sabiex dina l-Onorabbli Qorti ssib ksur tad-drittijiet fundamentali huma għalhekk infondati fil-fatt u fi dritt, u għandhom jiġu miċħuda, u dana kif ser jirriżulta fit-trattazzjoni ta' din il-kawża;*

6. *Illi jsegwi għadaqstant illi l-esponenti ma għandhomx ikunu akkolati b'ebda ħtija, danni, responsabbilita' u/jew ikunu suġġetti għal xi deċiżjoni jew konklużjoni perversa fil-konfront tagħhom u dan għal kwalsiasi nuqqas u/jew ksur ta' xi drittijiet fundamentali li jista' talvolta jirriżulta;*

7. *Illi l-esponenti qua inkwilini ta-fond mertu ta' din il-kawża jirrisjedu fl-istess fond b'titolu validu skond il-Liġi u dejjem ottemperaw ruħhom mal-kundizzjonijiet kollha skond il-Liġi illi jirregolaw ir-relazzjoni tagħhom qual inkwilini mas-sidien ta' l-istess;*

8. *Illi jingħad, u dana riferibbli għat-tieni talba tar-Rikorrenti, illi bl-ebda mod ma jista' jingħad illi hija "l-lokazzjoni tal-fond" per se illi "tilledi d-drittijiet fundamentali [tar-rikorrenti]", u dana peress illi, kif ser jirriżulta mit-trattazzjoni tal-kawża odjerna huma semai uħud mill-provvedimenti tal-Liġi li jirregolaw il-kirjiet illi qegħdin jiġu identifikati mill-istess rikorrenti bħala li jilledu kwlunkwe drittijiet spettanti lilhom qua sidien, u mhux il-lokazzjoni per se illi tilledi d-drittijiet findamentali tar-Rikorrenti. L-antekawża tar-Rikorrenti u l-esponenti kienu daħħlu għal tali kirja b'mod volontarju u liberu, mingħajr l-ebda pressjoni jew kundizzjoni mill-liġijiet in vigore u ma hemm xejn f'dak kollu sollevat mir-rikorrenti li jista' jwassal għal konklużjoni li din il-lokazzjoni, minnha nfusha, tilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom, u għalhekk din it-talba għandha tiġi miċħuda;*

9. *Illi fil-kuntest ta' din r-relazzjoni ġuridika li tirregola (kif mill-bidu tal-lokazzjoni de quo dejjem irregolat) ir-relazzjoni bejn l-esponenti u s-sidien tal-fond in kwistjoni (illum ir-Rikorrenti odjerni) l-esponenti, kif del resto għamlu anke s-sidien preċedenti tal-fond de quo matul is-snin, dejjem imxew u osservaw id-dispożizzjonijiet leġiżlattivi relativi li a loro volta ġew validament promulgati u applikabbli fl-istat ta' Malta u li għalhekk ebda aġir tal-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;*

10. *Illi mingħajr preġudizzju għal premessa, it-talbiet tar-Rikorrenti in kwantu diretti fil-konfront ta' l-esponenti huma nfondati fil-fatt u fi dritt u għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra tagħhom;*

11. *Illi in linea sussidjarja, u kif ser jiġi ppruvat fil-kors ta' dawn il-proċeduri, jingħad illi r-rikorrenti, u l-antekawża tagħhom dejjem aċċettaw il-kera lilhom imħallas a bażi ta' din il-kirja, u għalhekk għandu japplika l-prinċipju ta' l-akkwiexxenza minn naħa ta' l-istess Rikorrenti.*

12. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Provi

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

   - **DOK A –** Causa Mortis ta' Olga Cauchi *ossia* kuntratt tas-26 ta' April 2004 fl-Atti tan-Nutar Enzo Dimech
   - **DOK B –** Ċertifikat tal-Mewt ta' Thomas Cauchi
   - **DOK C –** Ċertifikat ta' Testment ta' Thomas Cauchi
   - **DOK D –** Ċertifikat ta' Testment ta' Thomas Cauchi
   - **DOK E –** Testment ta' Thomas Cauchi tas-6 ta' Ġunju 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri
   - **DOK F –** Kuntratt *causa mortis* ta' Thomas Cauchi fl-atti tan-Nutar Dottor Christine Abela tas-27 ta' April 2017

5. Rat l-affidavit ta' **Jeremy Cauchi** ippreżentat mir-rikorrenti flimkien mar-rikors promotur. (fol 5)

6. Rat illi fil-15 ta' Mejju 2023, il-Qorti appuntat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u fuq talba tar-rikorrenti, tqis il-valur lokazzjoni ta' l-istess fond mis-sena 1987 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

7. Rat illi fit-28 ta' Lulju 2023 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fit-30 ta' Awissu 2023. (fol 42)

8. Rat illi fit-18 ta' Settembru 2023, l-intimati ippreżentaw kopja tal-ktieb tal-kera mit-23 ta' Ottubru 1976 sal-5 ta' Mejju 2023. (fol 63 sa 72)

9. Rat illi domandi in eskussjoni ma sarux.

10. Rat iċ-ċertifikat ta' dekontroll ppreżentat mill-Avukat tal-Istat fit-12 ta' Ottubru 2023 fejn jidher illi l-fond kien ilu dekontrollat mid-29 ta' Lulju 1977. (fol 75)

11. Rat illi fit-18 ta' Jannar 2024, il-Qorti ġiet infurmata illi l-intimati raddew lura ċ-ċwievet tal-fond lir-rikorrenti fit-13 ta' Jannar 2014. (fol 76)

12. Rat illi fit-18 ta' Jannar 2024, il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw, u għalhekk il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet.

13. Rat illi fid-19 ta' Jannar 2024, ir-rikorrenti ippreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub.

14. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-intimati John Bosco u Doris Gauci ippreżentati fl-4 ta' Ġunju 2024.

15. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentati fl-4 ta' Ġunju 2024.

16. Rat illi fl-4 ta' Ġunju 2024 il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti tal-każ

17. Jirriżulta li l-fond meritu tal-kawża odjerna, ossija 28, Triq Antonio Emanuele Caruana, Birkirkara, kien propjeta' tal-antenati tar-rikorrenti kollha, ossija t-Tabib Alfred Cauchi u martu Olga, illi mietu rispettivament fit-18 ta' Ottubru 1989 u 15 ta' Novembru 2003.

18. Jirriżulta illi r-rikorrenti huma lkoll tfal tat-Tabib Alfred Cauchi u martu Olga.

19. Jirriżulta illi l-fond 28, Triq Antonio Emanuele Caruana, kien ilu mikri lil John Bosco Gauci sa mit-23 ta' Ottubru 1976 fejn il-ħlas kien ta' Lm36 kull sitt xhur (fol 63).

20. Jirriżulta illi, fil-mori tal-proċeduri odjerni, fit-13 ta' Jannar 2024, il-fond ġie ritornat lir-rikorrenti, li da parte tagħhom, madanakollu, ma rtirawx il-proċeduri odjerni fil-konfront ta' l-istess intimati Gauci.

Rapport Peritali

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

> *L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet li jindirizzaw biss punti tekniċi li setgħet tasal għalihom minn dak li rat matul l-aċċess, mill-informazzjoni/dokumentazzjoni tal-ispoll[1] u mill-komputazzjonijiet magħmula minnha:*
>
> a. ***Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ fid-data tal-14 ta' Frar 2023[2] tal-fond '28, Victor, Triq Antonio Emanuele Caruana, Birkirkara', bil-pussess battal, u li għandu kejl kumulattiv internament ta' ċirka 128 metru kwadru u site area ta' ċirka 203 metri kwadri, għall-valur ta' €500,000 (Ħames mitt elf ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €12,000 fis-sena (Tnax-il elf ewro)[3].***
>
> b. *Illi l-valuri taż-żewġ mudelli huma ferm differenti u fil-fehma tal-esponenti r-rati tal-kera li rriżultaw mill-Mudell Numru 1, fejn intużaw l-indiċi, huma wisq għoljin u għalhekk il-Mudell Numru 1 ma ntużax biex l-esponenti waslet għas-segwenti konklużjonijiet.*
>
> c. *Illi l-esponenti qed tibbaża r-riżultati tagħha fuq Mudell Numru 2 (Dok. P3 anness) peress li r-riċerka li saret fil-gazzetti lokali hija waħda ddettaljata u bbażata fuq proprjetajiet tal-istess natura u lokalità.*
>
> d. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2022 huwa ta'* ***€11,280 fis-sena (Ħdax-il elf, mitejn u tmenin ewro).***
>
> e. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2017 huwa ta'* ***€8,640 fis-sena (Tmint elef, sitt mija u erbgħin ewro).***

---

[1] https://ecourts.gov.mt/onlineservices/
[2] Sal-preżentata tar-rikors ġuramentat tal-14 ta' Frar 2023.
[3] €1,000 fix-xahar. Il-valur fis-suq miftuħ ta' €500,000 ġie kapitalizzat bit-2.4%.

f. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2012 huwa ta'* ***€5,880 fis-sena (Ħamest elef, tmien mija u tmenin ewro).***

g. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2007 huwa ta'* ***€5,760 fis-sena (Ħamest elef, seba' mija u sittin ewro).***

h. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2002 huwa ta'* ***€4,950 fis-sena (Erbat elef, disa' mija u ħamsin ewro).***

i. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1997 huwa ta'* ***€3,300 fis-sena (Tliet elef u tliet mitt ewro).***

j. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1992 huwa ta'* ***€2,250 fis-sena (Elfejn, mitejn u ħamsin ewro).***

k. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1987 huwa ta'* ***€1,500 fis-sena (Elf u ħames mitt ewro).***

l. *Illi preżentament fil-post m'hu qed jgħix ħadd pero miżmum fi stat tajjeb.*

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

22. 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

23. Jirriżulta illi l-intimati John Bosco u Doris Gauci, fid-difiża tagħhom, fost il-varji difiżi mqajjma, filwaqt li jinsistu illi huma dejjem imxew mal-Liġi u għalhekk ma kinux il-leġittimu kontraditturi u ma kellhomx jiġi mġiegħla jħallsu kumpens u wisq anqas spejjeż.

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

<u>Każ kontra John Bosco u Doris Gauci</u>

25. Jirriżulta illi r-rikorrenti, minkejja illi ottjenew lura l-fond meritu tal-kawża odjerna, xorta insistew bil-każ kontra l-ex-inkwilini konjuġi Gauci – il-Qorti kienet tistenna illi r-rikorrenti jċedu l-pretensjoniijet kontra tagħhom, peress illi huwa ċar illi ma kellhom ebda pretensjonijet oħra kontra tagħhom ladarba l-fond ġie ritornat. Dana ma seħħx,

presumibbilment peress illi l-kawża odjerna tmexxiet qisha "*by correspondence*" kif jitmexxew ħafna mill-kawżi llum il-ġurnata ta' dina n-natura – dana ser jiġi kkunsidrat finalment fil-kap tal-ispejjeż.

26. L-intimati konjuġi Gauci, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet tagħhom, jidher li qed iqajjmu, fost id-difiżi tagħhom, l-eċċezzjoni illi huma dejjem mxew mal-Liġi u għalhekk ma għandhomx jagħmlu tajjeb għad-danni u lanqas ma għandhom ibagħtu spejjeż.

27. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet l-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 kuntradittùri. Għaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqgħet it-talba għas-sejħa fil-kawża tal-każin intimat.*

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

29. 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.

30. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi għandha tilqa' tali difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimati John Bosco u Doris konjuġi Gauci kienu biss benefiċċjarji minn Liġi u ma ġiex ippruvat illi b'xi mod kienu qegħdin jabbużaw minnha, u għalhekk ċertament huma ma għandhomx ibagħtu ebda spejjeż f'każ illi jinstab ksur a favur tar-rikorrenti.

31. L-intimati qajjmu wkoll 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

32. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilini, l-intimati odjerni konjuġi Gauci, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

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

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

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

35. L-argument prinċipali tal-Avukat tal-Istat huwa li l-Kap 69, ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan għaliex ir-rikorrenti qed jilmentaw dwar għemil magħmul taħt il-Kap 69 ġialadarba dawn il-liġijiet kienu fis-seħħ qabel il-1962 u jinsabu mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Fi kliem ieħor l-Avukat tal-Istat sostna li l-ilment tar-rikorrenti jesorbita 'l barra minn dak imħares fl-imsemmi artikolu.

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

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

38. L-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi illi:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Għalhekk igħid sew l-Avukat tal-Istat li l-każ ta' llum ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.

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

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

46. 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."

47. 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.

48. 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.

49. 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.

50. 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)."*

51. 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.

52. Fil-każ suċitat ingħad:

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

53. 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).

54. 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."

55. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, peress illi l-kera tidher illi bdiet fit 23 ta' Ottubru 1976, u għalhekk koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

56. Ir-rikorrenti jikkontendu illi l-kera li kien qed jitħallas kienet waħda miżera, imma ma kinux kapaci jindikaw kemm kienet il-kera fir-rikors promotur.

57. Jidher, iżda, illi mid-dokumentazzjoni li ppreżenta l-intimat, peress illi ma kienu jafu xejn ir-rikorrenti, il-fond oriġinalment inkera għal Lm144 fis-sena fis-sena 1976, fejn din baqgħet hekk titħallas sa' Jannar 2010, meta l-kera żdiedet għal €600 fis-sena sas-sena 2014 u għal €714 sas-sena 2021. Għandu jingħad illi jidher li fis-sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti jagħmlu referenza wkoll għall-kirjiet relatati ma' garage adjaċenti, madanakollu dan il-garage ma huwiex il-meritu tal-kawża odjerna u ma ġiex ikkunsidrat u/jew eżaminat mill-espert tal-Qorti, u għalhekk ma humiex qed jiġu kkunsidrati.

58. 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.

59. 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).*

60. 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.

61. 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.

62. 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.

63. 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.

<u>Kumpens</u>

64. 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.

65. 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.

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

67. 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.

<u>Data ta' Leżjoni</u>

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

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

70. Jirriżulta illi l-ewwel kera reġistrata tal-fond tirrisali ghat 23 ta' Ottubru 1976.

71. Jirriżulta illi, ladarba ġie stabbilit illi hemm ksur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel protokol, dak ifisser illi kwalsiasi kumpens jista' jitqies biss minn dakinhar illi daħal in vigore tali protokol, ossija 30 ta' April 1987.

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

73. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fit-13 ta' Frar 2023, ossija wara d-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69.

74. Jirriżulta wkoll illi l-Avukat tal-Istat, fl-eċċezzjonijiet tiegħu, saħaq li bid-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69, ma jistax jkun hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali 'l hinn mid-data ta' tali Att. Hawnhekk, il-Qorti tagħmel referenza għal osservazzjoni illi għamlet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Carmelo Spiteri vs l-Avukat tal-Istat et**' deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022:

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

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

76. 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.

77. 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.

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

Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji

79. 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."*

80. 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."*

81. 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.

82. Hawnhekk il-Qorti tosserva illi jirriżulta, mid-dokumentazzjoni eżebita, illi il-fond oriġinalment inkera għal Lm144 fis-sena ossija €335.52, u dan mis-sena 1976, fejn

din baqgħet hekk titħallas sa’ Jannar 2010, meta l-kera żdiedet għal €600 fis-sena sas-sena 2014 u għal €714 sas-sena 2021.

83. 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.

84. 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.*

85. 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. <u>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.</u>* (sottolinjar ta dina l-Qorti)

86. Fil-każ odjern, wara illi qieset il-fatti kollha tal-każ, inkluz il-fatt illi l-propjeta’ llum il-ġurnata rritornat lura lir-rikorrenti, il-Qorti tqis illi, fejn jirrigwarda kumpens non-pekunjarju, inkun ġust u ekwu illi l-**kumpens ikun ta’ €150 għal kull sena**, filwaqt illi tqis, bħalma ġia osservat aktar ‘il fuq, illi kwalsiasi danni non-pekunjarji għandhom jingħataw għall-perjodu fuq indikat.

87. Ikkunsidrat il-metodoloġija fuq imsemmija kif ukoll il-konsiderazzjonijiet dwar danni non-pekunarji, il-kalkolu tad-danni kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji għandu jkun is-segwenti:

Danni Pekunjarji								
Minn	**Sa**	**Kera Perċepibbli (€)**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
Gunju	Gunju							
1987	1992	1500	5		7500			
1992	1997	2250	5		11250			
1997	2002	3300	5		16500			
2002	2007	4950	5		24750			
2007	2012	5760	5		28800			
2012	2017	5880	5		29400			
2017	2021	8640	4		34560			
	Numru ta' Snin		34					
				TOTAL	152760			
			Naqqas 30%		45828			
		Bilanċ				106932		
			Naqqas 20%			21386.4		
				TOTAL Danni Pekunjarji			85545.6	
Kera Mhallsa								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
1987	2009	335.52	22	7381.44				
2009	2014	600	6	3600				
2014	2021	714	6	4284				
	Numru ta' Snin		34					
		TOTAL		15265.44				
				Naqqas Kera Mħallsa			15265.44	
				BILANĊ Danni Pekunjarji				70280.16
Danni Non Pekunjarji								
Kumpens €	**Snin**	**Total**						
150	34	5100						
				ŻID Danni Non Pekunjarji				5100
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					75380.16

88. 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.

89. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghal-fond 28, Triq Antonio Emanuele Caruana, Birkirkara għandu jkun ta' **<u>ħamsa u sebgħin elf, tlett mija u tmenin Euro (€75,380).</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:

Tilqa’ l-eċċezzjonijet tal-Avukat tal-Istat fejn jirrigwardaw ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni filwaqt illi;

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

Tiċħad it-talbiet kollha, fejn jirrigwardaw ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta.

Tilqa’ t-Talbiet kollha, fejn jirrigwardaw ksur ta’ l-Ewwel Artikolu ta’ l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja, u dan 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 28, Triq Antonio Emanuele Caruana, Birkirkara 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 għandu jitħallas lir-rikorrenti ta’ **ħamsa u sebgħin elf, tlett mija u tmenin Euro (€75,380)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta’ **ħamsa u sebgħin elf, tlett mija u tmenin Euro (€75,380)** kif hekk likwidata.

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa’ l-ispejjeż tar-rikorrenti, salv għall-ispejjeż ta’ l-intimati John Bosco u Doris Gauci, illi għandhom jerfgħuhom esklussivament ir-rikorrenti.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur