QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar il-Gimgħa

Disgħa u għoxrin (29) ta' Novembru 2024

Rikors Numru 432/2023 FDP

Fl-ismijiet

Maryanne Bonello (K.I. 55171M)
Vs.

Emanuel Bugeja (K.I. 85638M) u
Helen Bugeja (41842M)

Avukat tal-Istat

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 30 ta' Awissu 2023 li permezz tiegħu r-rikorrenti talbet is-segwenti:

   1. *Illi r-rikorrenti hija proprjetarja ta' terz indiviż tal-fond* ***23 Triq id-Dejqa, Ħaż-Żabbar,*** *liema fond ġie akkwistat per via di successione mill-wirt tal-mejta ommha Maria Rosa sive Rose Vella nee' Vella li mietet fit-18 ta' Novembru 2002 u liema dikjarazzjoni causa mortis ġiet debitament ippubblikata min-Nutar Dottor Philip Said b'kuntratt tat-12 ta' Ġunju 2003,* ***DOK A*** *hawn anness u mmarkat.*

   2. *Illi l-fond ilu mikri lill-intimati għal dawn l-aħħar 65 sena bil-kera miżera ta' Lm20 fis-sena u ai termini tal-Att X tal-2009 il-kera fl-1 ta' Jannar 2010 għoliet għal €185 fis-sena u llum baqgħet togħla darba kull tlett snin mill-1 ta' Jannar 2013 b'dan li llum* ***il-kera hija ta' €225 fis-sena.***

3. *Illi l-fond in kwistjoni mhux dekontrollat skond* **DOK B** *hawn anness u mmarkat.*

4. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini intimati Bugeja bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 m'humiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilini stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.*

5. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti, kif ukoll id-dritt li l-inkwilinat jibqa' jintiret minn ġenerazzjoni għall-oħra huma derimpenti d-drittijiet proprjetarji tas-sidt.*

6. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġiet spossessata mid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħha wara li skada t-terminu tal-kirja oriġinali u għalhekk ġiet assoġġettata wkoll għal relazzjoni forzata ta' sidt u inkwilini għal perjodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja il-ftehim oriġinali surreferit u dan bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

7. *Illi l-awmenti fil-kera li kienet intitolata għalihom ir-rikorrenti skond il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 huma irrizorji u miżeri għall-aħħar meta paragunati mal-valur lokatizzju tal-fond 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 tippreġudika u tinjora id-drittijiet fundamentali tas-sidien.*

8. *Illi r-rikorrenti ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha mingħajr ma setgħet tuża l-proprjeta' hija u lanqas tieħu kumpens xieraq għall-okkupazzjoni minn terzi persuni b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali minnhom raġġunti, imposti fuqha mill-Awtoritajiet. Infatti, l-unika kumpens li ġie offrut lilha ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien li jitħallsu ż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni tal-kera li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' €225 fis-sena, liema kera kif sussegwentement awmentata bl-emendi fil-Liġi u tal-Att X tat-2009 hija xorta waħda leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilin billi is-sid jirċievi kera ġusta fis-suq.*

9. *Illi r-rikorrenti qatt ma rċeviet din il-kera ġusta fis-suq minħabba it-tibdil fil-Liġi.*

10. *Illi r-rikorrenti ma kellhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għax hija ma setgħetx żżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq taż-żminijiet, minħabba li dak li effettivament hija setgħet tirċievi kien dak kif limitat bil-Kap 69.*

11. *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.*

12. *Illi ġialadarba r-rikorrenti sofriet 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-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

13. *Illi r-reġolamenti ta' kontroll tal-kera u l-okkupazzjoni sfurzata u kundizzjonijiet restrittivi huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħha stante li l-kirja sfurzata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidt li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxu 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.*

14. *Illi r-rikorrenti tul iż-żmien sofrew danni pekunjarji u danni non-pekunjarji bl-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 sakemm daħlet in vigore l-liġi tal-Att XXIV tal-2021, u ta' dan il-ksur tal-jeddijiet fundamentali u Kostituzzjonali tagħha, r-rikorrenti għadha trid tirċievi kumpens.*

Għaldaqstant, ir-rikorrenti prevja kwalsijasi dikjarazzjoni li jidrilha neċessarja u opportuna, titlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti sabiex jogħġobha:-

I. ***Tiddikjara u Tiddeciedi*** *li fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

II. ***Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi*** *illi l-lokazzjoni tal-fond* ***23 Triq id-Dejqa, Ħaż-Żabbar****, a favur l-intimati* ***Emanuel Bugeja (K.I. 85638M) u Helen Bugeja (41842M)*** *u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-Artikoli 3, 4, 6 u 9 tal-istess*

Kap. 69, u d-disposizzjonijiat tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti lledew d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

III. ***Konsegwentement tagħti dawk l-ordnijiet****, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.*

IV. ***Tiddikjara u tiddeċiedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji oltre imgħaxijiet legali sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma ġiex ikkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni.*

V. ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, oltre imgħaxijiet legali ai termini tal-liġi.*

VI. ***Tikkundanna*** *lill-intimat iħallas lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali tat-8% fis-sena mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-effettiv pagament.*

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

2. Rat illi fis-17 ta' Ottubru 2023, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi ressaq is-segwenti difiżi:

   1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandha ġġib prova sodisfaċenti ta' l-interess tagħha f'dawn il-proċeduri;*

   2. *Illi preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti trid tipprova li tassew teżisti kirja li hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukollli tinkera għar-rata indikata fir-Rikors promotur;*

   3. *Illi, fil-mertu, u minn dak li jingħad fir-Rikors Promotur, il-perjodu rilevanti għall-investigazzjoni ġudizzjarja de quo huwa bejn it-18 ta' Novembru 2002, u l-31 ta' Mejju 2021;*

   4. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti, u dan stante li ma hux minnu li drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ġew leżi, hekk kif tallega fl-ewwel żewg talbiet;*

   5. *Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, l-ewwel talba għandha tiġi miċħuda wkoll stante li jirriżulta ċar mir-Rikors Promotur li dak li trid ir-rikorrenti hija li tattakka l-Liġi, hekk kif tagħmel fit-tieni talba, u ebda*

'fatti' ma jistgħu jinsabu leżivi, iżda semmai, jekk hekk jidhrilha l-Qorti, se tkun il-Liġi;

6. *Illi jsegwi, għalhekk, illi ma hemm ebda kumpens li l-esponenti għandu jħallas lir-rikorrenti, u kwindi r-raba', l-ħames u s-sitt talbiet għandhom jiġu miċħuda;*

7. *Illi, fl-agħar ipotesi għall-esponenti, kwalunkwe imgħax li jista' jeħel l-esponenti jista' jiddekorri biss mid-data tas-Sentenza, u mhux kif mitlub, mid-data tal-preżentata tal-kawża.*

   Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

3. Rat illi fl-24 ta' Novembru 2023, l-intimati **Emanuel u Helen konjuġi Bugeja** rrispondew għal dak mitlub billi qajjmu s-segwenti difiżi:

   1. *Fl-ewwel lok, in linea preliminari, fir-rigward tal-proċeduri odjerni, r-rikorrenti fir-rikors tagħha tisħaq li hija l-proprejtarja ta' terz (1/3) indiviż tal-fond 23, Triq id-Dejqa, Ħaż-Żabbar, filwaqt li ħutha Carmen Pace u George Vella huma l-proprjetarji taż-żewġ terzi (2/3) indiviżi l-oħra ta' dan il-fond per via di succesione mill-wirt tad-defunta ommhom Maria Rosa Vella nee' Vella. L-esponenti jisħqu li l-proprjerari l-oħra, ċioe ta' taż-żewġ terzi (2/3) indiviżi tal-fond in kwistioni għandhom jkunu parti mill-istess kawza sabiex il-ġudizzju finali jkun wieħed integru.*

   2. *Fit-tieni lok, in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti, ma jistgħux jitqiesu li huma l-leġittimu kontradittur f'din il-kawża kostituzzjonali, u dana peress li din hija materja kostituzzjonali, u per konsegwenza hija biss materja bejn ċittadin li jħossu aggravat minn liġi jew sitwazzjoni partikolari u l-Istat. Fl-ebda ħin ma seta' l-esponent jikkaġuna dak li qiegħed jingħad mis-sid. L-unika ħaġa li għamel l-esponent kien li osserva il-liġijiet viġenti tal-kera. Huwa l-istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u mhux ċittadin privat - l-eċċepjenti m'għandhomx locus standi judici' stante li ma jistgħux ikunu meqjusa bħala l-leġittimarju kontradittur u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.*

   3. *Fit-tielet lok, in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, ir-rikorrenti naqsu milli jutilizzaw dawk ir-rimedji ordinarji kif provduti taħt il-Kapitolu 69 tal-liġijiet tal-Malta liema rimedji huma maħsuba għal sitwazzjonijiet bħal dawk ta' żieda fil-kera quddiem il-Bord kompetenti.*

   4. *Fir-raba' lok, fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, ma huwiex minnu li r-rikorrenti qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta tagħhom u dan stante li fil-preżent huma ntitolati li jitolbu l-awment fil-kera ai termini tal-Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta u dan ir-rimedju għadu mhux eżawrit mill-istess rikorrenti.*

   5. *Fil-ħames lok, fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-eċċepjenti dejjem ħallsu l-kera li kienet dovuta lir-rikorrenti fil-ħin u*

dejjem ħadu ħsieb il-fond de quo bħala bonus pater familias u dan kif għadu jagħmel sal-ġurnata tal-lum. Di fatti l-esponenti dejjem ħallsu l-kera (fl ammont ta' Ewro 225 fis-sena) dovuta u baqgħu jagħmlu dan sal-ġurnata tal-lum. Di fatti il-kirja pagabbli mill-intimati Bugeja dejjem ġiet aċċettata mis-sidien tal-istess proprjeta'. Għalhekk ma jeżistux il-kawżali sabiex l-intimati jkunu mċaħħda milli jistrieħu fuq il-protezzjoni offruta mil-liġijiet promulgati fil-Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta. L-intimati Bugeja dejjem aderixxew ruħhom skrupolożament mal-obbligi tal-kirja.

6. *Fis-sitt lok, fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, jekk ir-rikorrenti qiegħda tilmenta li qed tiġi ppreġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rimedjat bl-iżgumbrament tal-intimati jew li ċċaħħad lill-intimati mill-protezzjoni tal-Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta.*

7. *Fis-seba' lok, fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-eċċepjenti qegħdin jirrispinġu l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt;*

8. *Fit-tmien lok, dwar il-kap tal-ispejjeż, l-eċċepjenti m'għandu jbagħti l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistgħax jiġi kkundannat illi b'xi mod hu illeda xi drittijiet tar-rikorrenti. Kull ma għamel l-esponenti kien illi osserva l-liġijiet leġittimi tal-Istat u xejn aktar. Fi kwalunkwe każ, l-esponenti m'għandhomx għalfejn ibatu għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jigi ikkundannat jagħti rimedju. Għal-dawn ir-raġunijiet suesposti l-esponent ma jistax jitqies li kien, jew huwa kaġun tal-lanjanzi kostituzzjonali tar-rikorrent, u ergo bl-ebda mod ma jista' jagħtih rimedju għalihom.*

9. *Għaldaqstant it-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu kollha miċħudin għar-raġunijiet elenkati f'din ir-risposta u f'kwalunkwe każ, l-esponenti ma għandhomx ibgħatu l-ebda spejjeż konnessi ma' dawn il-proċeduri.*

Provi

4. Rat id-dokumentazzjoni ppreżentati mir-rikorrenti flimkien mar-rikors promotur, ossija:

   - Affidavit tar-rikorrenti **Maryanne Bonello**
   - *Dikjarazzjoni causa mortis* tat-12 ta' Ġunju 2023 fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Said
   - Ċertifikat ta' Non-Dekontroll

5. Rat illi fis-27 ta' Novembru 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.

6. Rat illi fit-28 ta’ Novembru 2023, ir-rikorrenti ppreżentat kopja tal-ktieb tal-kera mis-27 ta’ Novembru 1982 sas-27 ta’ Novembru 2014. (fol 25)

7. Rat illi fis-6 ta’ Frar 2024, ir-rikorrenti ddikjarat illi, għajr għal xi provi dokumentarji dwar depositu ta’ kera, ma kellhiex aktar provi x’tippreżenta.

8. Rat illi fit-2 ta’ Frar 2024 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fl-14 ta’ Frar 2024. (fol 43)

9. Rat l-affidavit ta’ l-intimat **Emanuel Bugeja**, ippreżentat fil-5 ta’ April 2024 (fol 62) flimkien ma’ dokumentazzjoni ossija kopja tal-ktieb tal-kera mill-20 ta’ Novembru 2010 sad-29 ta’ Novembru 2023.

10. Rat illi domandi in eskussjonijiet ma’ sarux.

11. Rat illi fit-30 ta’ Mejju 2024, il-partijiet qablu illi ma kellhomx aktar provi x’jippreżentaw.

12. Rat illi fit-30 ta’ Mejju 2024 il-kawża ġiet differita għas-sentenza bid-dritt lill-partijiet sabiex jippreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub sa nofs Settembru.

13. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tar-rikorrenti ippreżentati fid-19 ta’ Lulju 2024.

14. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub ta’ l-intimati Emanuel u Helen Bugeja ippreżentati fis-27 ta’ Settembru 2024.

15. Rat is-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentati fl-4 ta’ Ottubru 2024.

Fatti tal-każ

16. Jirriżulta, mill-provi prodotti, li l-fond meritu tal-kawża odjerna, ossija 23, Triq id-Dejqa, Ħaż-Żabbar, kien proprjeta’ ta’ omm ir-rikorrenti, Maria Rosa Vella, illi mietet fit-18 ta’ Novembru 2002, liema fond r-rikorrenti wirtitu flimkien ma’ żewġ ħutha, Carmen Pace u George Vella, illi ma humiex parti tal-kawża odjerna.

17. Jirriżulta, għalhekk illi r-rikorrenti hija propretarja ta’ terz indiviż ta’ tali fond.

18. Jirriżulta illi, għalkemm r-rikorrenti tikkontendi illi l-fond ilu mikri lill-intimati konjuġi Bugeja għal dawn l-aħħar ħamsa u sittin (65) sena għal kera ta’ Lm20 fis-sena, jirriżulta, madanakollu, mid-dokumentazzjoni eżebita minnha stess wara l-preżentata tal-kawża, illi tali fond ilu mikri sa mis-27 ta’ Novembru 1982, fejn kien inkera għal Lm16, ossija €37.28 kull sitt xhur. (fol 25)

19. Jirriżulta illi l-intimati, illum għandhom ħamsa u tmenin (85) u wieħed u tmenin (81) sena rispettivament, għadhom jirrisjedu fil-fond.

20. Jirriżulta illi, minkejja illi dina l-Qorti ma ġietx mgħarrfa mir-rikorrenti, ir-rikorrenti, flimkien ma’ ħutha, bdew proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fid-9 ta’ Ottubru 2023, 507/2023 JG, liema proċeduri għadhom pendenti.

Rapport Peritali

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

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 fis-sena 2023[2] tal-fond 'Melsons Store 7, Triq il-Burdnara, Ħal Qormi', bil-pussess battal għall-valur ta' €1,500,000 (Miljun u ħames mitt elf ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €76,500 fis-sena (Sitta u sebgħin elf u ħames mitt ewro).[3]***

b. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2022 huwa ta'* **€75,258 fis-sena (Ħamsa u sebgħin elf, mitejn u tmienja u ħamsin ewro).**

c. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2017 huwa ta'* **€69,400 fis-sena (Disgħa u sittin elf u erba' mitt ewro).**

d. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2012 huwa ta'* **€63,822 fis-sena (Tlieta u sittin elf, tmien mija u tnejn u għoxrin ewro).**

e. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2007 huwa ta'* **€44,837 fis-sena (Erbgħa u erbgħin elf, tmien mija u sebgħa u tletin ewro).**

f. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2002 huwa ta'* **€33,252 fis-sena (Tlieta u tletin elf, mitejn u tnejn u ħamsin ewro).**

g. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1997 huwa ta'* **€22,155 fis-sena (Tnejn u għoxrin elf, mija u ħamsa u ħamsin ewro).**

h. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1992 huwa ta'* **15,521 fis-sena (Ħmistax-il elf, ħames mija u wieħed u għoxrin ewro).**

i. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1987 huwa ta'* **€11,084 fis-sena (Ħdax-il elf u erbgħa u tmenin ewro).**

j. *Illi l-fond qiegħed jintuża bħala maħżen kummerċjali.*

k. *Illi l-kmamar li jinsabu fuq wara huma fi stat medjokri u għandhom bżonn refurbishment.*

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

---

[1] https://ecourts.gov.mt/onlineservices/
[2] Sal-preżentata tar-rikors ġuramentat tas-6 ta' Lulju 2023.
[3] €6,375 fix-xahar jew ċirka €209.6 kuljum

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

Difiżi mqajjma

23. Jirriżulta illi l-intimati Emanuel u Helen Bugeja, fid-difiża tagħhom, fost il-varji difiżi mqajjma, insistew illi huma dejjem mxew mal-Liġi u għalhekk ma kinux il-leġittimu kontradittur u ma kellhomx jiġu mġiegħla jħallsu kumpens u wisq anqas spejjeż, filwaqt illi saħqu illi r-rikorrenti kellha rimedju ieħor quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex tingħata rimedju u għalhekk ma kellhomx jiġu żgumbrati mill-fond. Saħqu wkoll illi r-rikorrenti għandha biss terz indiviż tal-fond, u għalhekk għandha tingħata kumpens ta’ sehemha biss.

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, 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 kwalsiasi kumpens għandu jkun dovut mit-18 ta’ Novembru 2002 sad-dħul tal-Artikolu 4A permezz tal-Att XXIV tal-2021, liema att ipprovda għodda suffiċjenti lir-rikorrenti biex jipproteġi d-drittijiet tagħha.

<u>Każ kontra Emanuel u Helen Bugeja</u>

25. L-intimati Bugeja, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet tagħhom, jidher li qed iqajjmu, fost id-difiżi tagħhom, l-eċċezzjoni illi huma ma kinux il-leġittimu kontradittur u ma kellhomx jiġu mġiegħla jħallsu kumpens u wisq anqas spejjeż kif ukoll illi huma dejjem mxew mal-Liġi. Saħqu illi r-rikorrenti għadhom ma utilizzawx ir-rimedji ordinarji illi għandhom.

26. Dwar id-difiża tal-legittimu kontradittur, 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 kuntradituri. Għaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqgħet it-talba għas-sejħa fil-kawża tal-każin intimat.*

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

28. Dwar min għandu jerfa' l-piż tal-ħlas tad-danni, il-Qorti 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.*

29. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi għandha tilqa' tali difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimati Emanuel u Helen Bugeja kienu biss benefiċċjarji minn Liġi u ma ġiex ippruvat illi b'xi mod kienu qegħdin jabbużaw minnha, u għalhekk ċertament huma ma għandhomx ibagħtu l-ispejjeż tar-rikorrenti f'każ illi jinstab ksur a favur tar-rikorrenti. Madanakollu, il-Qorti tqis illi, tenut kont tal-fatti u tal-benefiċċji konsiderevoli illi gawdew l-intimati riżultat ta' tali leġislazzjoni, huwa ġust u ekwu illi <u>għall-anqas</u> huma jbagħtu l-ispejjeż tagħhom!

30. Dwar id-difiża mqajjma mill-intimati Bugeja illi ma ġewx eżawriti r-rimedji ordinarji, il-Qorti tosesrva illi ksur ta' drittijiet fundamentali hija meritu illi tista' tiġi mgħarbla u deċiza biss minn dina l-Qorti, u mhux mill-Bord illi Jirregola l-Kera, u għalhekk ċertament ir-rikorrenti ma kellhiex forum ieħor fejn tressaq l-ilment tagħha, għajr għal dak odjern.

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 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 odjerna, 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.

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

34. 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."*

35. Bl-eċċezzjonijiet u s-sottomissjonijet tal-Avukat tal-Istat, il-Qorti fehmet li l-argument tiegħu kien 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.

36. Ġie eċċepit ukoll, filwaqt li kwalsiasi kumpens kellu jitqies minn meta mieter omm ir-rikorrenti, ossija mit-18 ta' Novembru 2002, saħaq 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.

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

38. 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).”*

39. 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.

40. Fil-każ suċitat ingħad:

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

41. 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).*

42. 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.”*

43. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, peress illi jidher li beda jinkera fis-27 ta’ Novembru 1982 u għalhekk koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.

44. Ir-rikorrenti tikkontendi illi l-kera li kien qed titħallas kienet waħda miżera, iżda ma kinetx f'posizzjoni tindika korrettement kemm kienet il-kera, fejn indikat li l-post ilu jinkera għal 65 sena b'kera ta' Lm20, filwaqt illi rriżulta li kien qiegħed jinkera sa mis-sena 1982 u versu ħlas ta' Lm16 kull sitt xhur, ossija Lm32 fis-sena.

45. Jirriżulta, skond id-dokumentazzjoni u l-ktieb tal-kera eżebit, parti mir-rikorrenti u parti mill-intimati, jidher illi r-rikorrenti ipperċepiet l-kera segwenti:

- bejn Novembru 1987 u Novembru 2009, kien qed jitħallas kera ta' Lm 16, ossija €37.27 kull sitt xhur, ossija €74.54 fis-sena.
- bejn Novembru 2009 u Novembru 2013, kien qed jitħallas kera ta' €92.50 kull sitt xhur, ossija € 185 fis-sena.
- bejn Novembru 2013 u Novembru 2018, kien qed jitħallas kera ta' €107.50 kull sitt xhur, ossija €215 fis-sena.
- bejn Novembru 2018 u Novembru 2023, kien qed jitħallas kera ta' €112.20 kull sitt xhur, ossija €224.40 fis-sena

46. 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-rikorrenti.

47. 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).*

48. 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.

49. 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.

50. 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, seħħet vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti.

51. 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

52. 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.

53. 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.

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

55. Jirriżulta li r-rikorrenti talbet, fost affarijiet oħra, għall-ħlas ta' kumpens, li l-Qorti tifhem li jfisser pretenzjoni għal danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta.

Data ta' Leżjoni

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

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

58. Jirriżulta illi l-fond ġie mikti mis-27 ta' Novembru 1982 u għadhom jirrisjedu fih sa llum.

59. Jirriżulta illi din il-Qorti qed issib ksur abbażi tal-Konvenzjoni, liema konvenzjoni saret applikabbli b'effett mit-30 ta' April 1987.

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

61. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fit-30 ta' Awissu 2023, ossija wara d-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69.

62. 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 fondamentali '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.

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

64. Ikkunsidrat illi mill-1 ta' Ġunju 2021, ir-rikorrenti kellha id-dritt illi tissana l-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 kellha kull dritt illi tipproteġi d-drittijiet tagħha u titlob għal kera ogħla.

65. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi f'dan il-każ, il-kumpens għandu jiġi meqjus sal-**<u>1 ta' Ġunju 2021</u>**, u dan għar-raġunijiet fuq stabbiliti.

66. 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 **<u>erbgħa u tletin (34) sena</u>**.

<u>Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji</u>

67. 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."

68. 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.”*

69. 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, liema kera ġiet indikata fil-paragrafu 45 aktar ‘il fuq.

70. 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.

71. 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.*

72. 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)

73. Fil-każ odjern, wara illi qieset il-fatti kollha tal-każ, il-Qorti tqis illi, fejn jirrigwarda kumpens non-pekunjarju, inkun ġust u ekwu illi l-**kumpens ikun ta' €100 għal kull sena**, filwaqt illi tqis, bħalma ġia osservat aktar 'il fuq, illi kwalsiasi danni non-pekunjarji għandhom jingħataw għall-perjodu fuq indikat.

74. 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								
Kera Perċepibbli (vide para 21)								
Minn	**Sa**	**Kera Perċepibbli (€)**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
Mejju	Mejju							
1987	1992	598	5		2990			
1992	1997	920	5		4600			
1997	2002	1380	5		6900			
2002	2007	2070	5		10350			
2007	2012	3680	5		18400			
2012	2017	3910	5		19550			
2017	2021	5520	4		22080			
	Numru ta' Snin		34					
				TOTAL	84870			
			Naqqas 30%		25461			
		Bilanċ				59409		
			Naqqas 20%			11881.8		
				TOTAL Danni Pekunjarji			47527.2	
Kera Mħallsa (vide para 45)								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
1987	2009	74.54	22	1639.88				
2009	2013	185	4	740				
2013	2018	215	5	1075				
2018	2021	224.4	3	673.2				
		TOTAL	34	4128.08			4128.08	**43399.12**
				Naqqas Kera Mħallsa				
				BILANĊ Danni Pekunjarji				
Danni Non Pekunjarji								
	Kumpens €	**Snin**	**Total**					
	100	34	3400					
				ŻID Danni Non Pekunjarji				3400
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					46799.12
			Terz indiviz					**15599.71**

75. 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.

76. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti, għas-sehem tagħha ta' terz indiviz għall-fond 23, Triq id-Dejqa, Żabbar għandu jkun ta' **ħmistax-il elf u sitt mitt Euro (€15,600).**

Rimedju Ulterjuri

77. Din il-Qorti tibda billi tosserva illi jidher li r-rikorrenti, flimkien ma' ħutha, gia nedew proċeduri quddiem il-Bord illi Jirregola l-Kera.

78. Madanakollu, din il-Qorti ser tipprovdi, li fl-eventwalita` li l-intimati Emanuel u Helen Bugeja imutu, sakemm "*wild naturali jew legali*" tagħhom, kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala "*membri tal-familja tal-kerrej*" fil-Kap 69 ikunu qed jgħixu magħhom, tali persuni m'għandhomx ikollhom id-dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond bħala kerrejja kif stipulat fil-Kodiċi Ċivili.

79. Għalhekk, din il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimati Emanuel u Helen Bugeja ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili, u dan ikun mingħajr preġudizzju għall-applikabilita` tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Konklużjoni

Il-Qorti,

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

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat u tal-intimati.

Tilqa' t-talbiet rikorrenti, u għalhekk:

Tiddikjara 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 jiksru d-drittijiet tar-rikorrenti kif kontemplati 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 għas-sehem tagħha ta' terz indiviz tal-propjeta' fl-ammont ta' **ħmistax-il elf u sitt mitt Euro (€15,600)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' **ħmistax-il elf u sitt mitt Euro (€15,600)** kif hekk likwidata.

Tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimati Emanuel u Helen Bugeja ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Liġi, u dan ikun mingħajr preġudizzju għall-applikabilita` tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż tar-rikorrenti, salv għall-ispejjeż ta' l-intimati Emanuel u Helen Bugeja, illi għandhom ikunu esklussivament a kariku tagħhom.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur