FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Illum, l-Erbgħa, 11 ta' Diċembru, 2024

Kawża Nru.

Rik. Nru. 66/2022 ISB

Agostina sive Ina Cini (K.I nru. 809249(M)); Gemma Brownrigg (K.I nru. 318542(M)); Carmelo sive Charles Grima (K.I nru. 117338(M)); Angelo Grima (K.I nru. 135264(M)); Alessandra Spiteri (K.I nru. 331162(M)); Angela sive Gillian Gauci Borda (K.I nru. 469153(M)); Carmelina Borg (K.I nru. 73537(M)); Mary Anne sive Miriam Vella (K.I nru. 846547(M)); Claude Grima (K.I nru. 209574(M)); Anjelica Ellul (K.I nru. 295469(M)); Simon Grima (K.I nru. 483466(M)); Edward Grima Baldacchino (K.I nru. 384167(M)); Vanessa Frazier (K.I nru. 322369(M)) u Gordon Grima Baldacchino (K.I nru. 322269(M))

Vs

L-Avukat tal-Istat; u
Charles Camilleri (K.I. nru. 147661(M)) u
Catherine Camilleri (K.I. nru. 170262(M))
għal kull interess li jista' jkollhom

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Agostina sive Ina Cini et** tat-2 ta' Frar 2022 u li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. ***Tiddikjara u Tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom ossia l-fond numru 35, Triq il-Ħelsien, Zejtun bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja;***
2. ***Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċċitati fit-talba preċedenti u dan ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;***
3. ***Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-ħatra ta' perit nominandi;***
4. ***Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja;***
5. ***Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;***

U dan wara illi ppremettew:

1. *Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-proprjetà ossia l-fond numru 35, Triq il-Ħelsien, Zejtun (Dok. 'A').*

2. *L-inkwilini Camilleri ilhom jokkupaw il-fond surriferit għal żmien twil taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament l-artikolu 3, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

3. *Illi għalhekk l-intimati baqgħu jgawdu kirja sfurzata fuq is-sid u jħallsu biss kera ta' €211.50ċ fis-sena, illi hija dik il-kera massima li jipprospetta l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ma hemm l-ebda dubju illi din hija kera baxxa, speċjalment ikkunsidrat dak li l-proprjetà kapaċi iġġib fis-suq miftuħ.*

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

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

6. *Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura ta' propjetà, in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawk l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*

7. *Għalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, d-drittijiet tagħhom ġew miksura ai termini tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandhom dritt jirċievu kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni*

Ewropeja, stante illi ġew privati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom

Rat id-dokumenti ppreżentati mar-rikors (fol 4 sa fol 21);

Rat id-digriet tagħha tal-24 ta' Frar 2022 u li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għall-21 ta' Marzu 2022 fid-9:30 a.m.;

Rat ir-**risposta** tal-intimati **Charles Camilleri** u **Catherine Camilleri** intavolata fil-15 ta' Marzu 2022 (fol 24), li permezz tagħha eċċepew:

1. *Illi fl-ewwel lok ir-rikorrent għandhom jipprovaw it-titolu tiegħhom fuq il-fond de quo.*

2. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizziu għall-premess, fil-mertu l-esponenti jissottomettu li meta r-rikorrenti wirtu l-fond kienu konsapevoli tal-liġi li minnha qiegħdin jilmentaw. In ogni caso, l-esponenti qatt ma kellu problemi mar-rikorrenti u dejjem ħallas il-kera doħvuta fil-ħin. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux issa jilmentaw dwar ħlas li kien qed jiġi aċċettat għal diversi snin.*

3. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizziu għall-premess, l-esponenti m'humiex il-leġittimi kontraditturi tat-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti, u dan billi kwalsiasi rimedju li jista' talvolta jmiss lir-rikorrenti ma jistax jingħata mill-esponenti, ossija miċ-ċittadin, iżda jista' jingħata biss mill-Avukat tal-Istat f'isem il-Gvern ta' Malta. Fuq kollox "Il-bilanċ bejn l-interessi differenti jrid joħolqu l-Gvern, u hu l-Gvern li jrid ibati l-konsegwenzi jekk jonqos minn dan id-dmir tiegħu. Għan-nuqqas tal-Gvern ma għandux ibati ċ-ċittadin" (Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim' Ministru et, Nru. 15/2008/1, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-7 ta' Dicembru 2012). L-esponenti żgur li m'għandhom 1-ebda kontroll fuq il-leġislazzioni mgħoddija mill-Istat Malti tul iż-żmien u qatt ma jistgħu ikunu responsabbli għal xi danni li jistgħu jirriżultaw.*

4. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizziu għall-premess-minkejja li fir-rikors promotur m'hemmx talba għal zgumbrament, in vista tal-ħames talba u kwindi ex abundante cautelair-rimedju li jista' talvolta jkun spettanti lir-rikorrenti ma jista' qatt jikkonsisti fl-izgumbrament tal-esponenti u dan kemm għaliex m'huwiex il-kompitu ta' din 1-Onorabbli Qorti illi titratta u tiddeciedi tali talba, kif ukoll peress li kwalsiasi rimedju*

spettanti lill-istess rikorrenti jista' jingħata biss mill-Gvern ta' Malta u mhux mill-esponenti, cioe miċ-ċittadin.

5. *Illi dwar il-kap tal-ispejjez, l-esponenti m' għandhom ibagħtu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistgħux ikun ikkundannati talli ottemperaw ruħhom ma' ordni leġittima tal-Istat.*

6. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat ir-**risposta** tal**-Avukat tal-Istat** intavolata fis-17 ta' Marzu 2022 (fol 27) li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi preliminarjament, jeħtieġ illi r-rikorrenti jġibu* ***prova*** *xierqa li turi li huma l-****proprjetarji*** *tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ossia l-fond bin-numru 35, Triq il-Ħelsien, Żejtun;*

2. *Illi għandhom jinġiebu wkoll provi xierqa li juru kif il-fond bl-indirizz numru 35, Triq il-Ħelsien, Żejtun, huwa tassew soġġett għal kirja li hija mħarsa bid-dispożizzjonijiet tal-****Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri Ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta)****. Fin-nuqqas, ikun nieqes għal kollox l-interess ġuridiku tar-rikorrenti sabiex jipproponu din il-kawża;*

3. *Illi bla ħsara għal dak suеċċepit, għandhom jinġiebu wkoll dawk il-provi li bihom jintwera s-sehem attwali li kull wieħed u waħda mir-rikorrenti allegatament igawdu mill-propjetà mertu tal-proċeduri odjerni, hekk kif allegat minnhom. F'dan ir-rigward għandha wkoll tinġieb l-aħjar prova li biha jintwera kif dawn l-ishma ġew trasmessi għal fuq kull wieħed u waħda mir-rikorrenti;*

4. *Illi fil-mertu, u dejjem jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-****Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta****, jinkombi fuq ir-rikorrenti li jippruvaw kif huma jew inkella l-anteċessuri fit-titolu tagħhom kienu b'xi mod sfurzati li jikru l-fond lill-intimati Charles u Catherine Camilleri. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-ilmenti tar-rikorrenti m'għandhomx jiswew għaliex il-protezzjoni tal-kirja ma tkunx xi ħaġa li ġiet imposta fuq ir-rikorrenti b'mod imġiegħel mill-Istat, iżda tkun konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tar-rikorrenti jew tal-anteċessuri tagħhom li aċċettaw li jidħlu f'dik l-għamla ta' kuntratt;*

5. *Illi d-drittijiet fundamentali lamentati mir-rikorrenti jaqgħu fil-kategorija ta' drittijiet 'personalissimi' li mhumiex trasferibbli 'causa mortis', u b'hekk ir-rikorrenti ma jistgħu jilmentaw minn ebda ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom għal dawk il-perjodi li matulhom ma kellhom l-ebda jedd li jirċievu xi frottijiet mill-kirja tal-fond in mertu (ara f'dan is-sens* ***Austin Demajo et vs Avukat tal-Istat et – 02/12/2021 – Rik. 8/2021GM)****;*

6. *Illi safejn ir-rikorrenti qed jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u 16 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-****Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ. Fil-fehma tal-esponent, id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kemm kif kienu jaqraw qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 kif ukoll wara d-dħul fis-seħħ tat-tali Att għandhom:*

   (i) *għan leġittimu għaliex joħorġu mil-liġi;*

   (ii) *huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u*

   (iii) *iżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;*

7. *Illi bla ħsara għal dak sueċċepit, f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 t'April 1987. Dan qed jingħad għaliex skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-Ewwel*

Protokoll li jsir qabel it-30 t'April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;

8. *Illi in oltre, mad-dħul fis-seħħ tal-**Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta,** ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw aktar dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera biex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Il-Qorti Kostituzzjonali diġà tenniet kemm-il darba li żieda fil-kera bir-rata ta' qrib it-tnejn fil-mija (2%) hija meqjusa li żżomm bilanċ tajjeb u ġust bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej, u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku. Il-Qorti Kostituzzjonali tenniet ukoll li l-fatt li jista' jkun hemm min huwa lest li jħallas kera b'rata li hija għola minn 2% ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-poplu li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkomadozzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żidiet tal-kera;*

9. *Marbut sfiq mal-eċċezzjoni preċedenti, bis-saħħa tal-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, kif introdott bl-**Att XXIV tal-2021,** sidien bħalma allegatament huma r-rikorrenti ngħatatilhom il-possibilità li jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilini ma jkunx ħaqqhom il-protezzjoni mill-Istat għaliex ma jissodisfawx il-Kriterju tat-Test tal-Mezzi, hekk kif stabbilit fl-L.S. 16.11. Tajjeb li jiġi mfakkar li tali eżerċizzju mhuwiex wieħed ta' darba u daqshekk, iżda jista' jerġa' jiġi mwettaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tal-kerrejja (ara paragrafu 8 tal-Artikolu 4A tal-Kap 69);*

10. *Illi jsegwi għalhekk illi t-talbiet attriċi m'għandhomx jintlaqgħu, iżda anke li kieku stess din l-Onorabbli Qorti kellha ssib ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti għall-perjodu ta' **<u>qabel</u>** id-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti;*

11. *Illi bla ħsara għal dak sueċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponent jissottometti illi r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens u danni ai termini tal-**artikolu 41 tal-Konvenzjoni***

***Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem**, stante illi tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu ma jifformax parti mill-liġi Maltija;*

12. *Illi f'każ li din l-Onorabbli Qorti xorta tiddeċiedi li tillikwida xi kumpens għal dak il-perjodu ta' qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, tali kumpens għandu jkun aġġustat pro-rata skont is-sehem tal-parti li l-Qorti jidrilha li għandha dritt għalih. In oltre, dan il-kumpens għandu jirrifletti:*

(i) Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku;

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

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

(iv) Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kera mingħand l-inkwilini;

13. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi.*

Rat fl-udjenza tal-11 ta' Mejju 2023, ngħata digriet li permezz tiegħu ġie nominat bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament għar-rikorrenti, il-**Perit Mario Cassar** sabiex jaċċedi fil-fond mertu tal-kawża u jistabbilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond bejn is-sena 1987 sal-31 ta' Mejju 2021, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu.

Rat in-nota tar-rikorrenti intavolata fid-19 ta' Mejju 2022 (fol 35) li permezz tagħha ppreżentaw affidavit ta' **Claude Grima** (fol 36).

Rat ir-Rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar maħluf fit-23 ta' Ġunju 2022 (fol 38 et seq).

Rat illi fl-udjenza tat-13 ta' Lulju 2022, id-difensur tar-rikorrenti ddikjara li salv għal domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku ma kellux aktar provi x'jipproduċi.

Rat illi fl-udjenza tal-21 ta' Novembru 2022, l-intimati konjugi Camilleri ppreżentaw nota (fol 54) b'affidavit ta' **Catherine Camilleri** (fol 55).

Rat illi fl-udjenza tat-8 ta' Marzu 2023 xehed **Claude Grima** in kontro-eżami. Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensuri tar-rikorrenti li l-proċedura quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bejn l-istess partijiet kienet iġġib in-numru 839/2021NB u kienu ġew deċiżi fis-27 ta' Ġunju 2022.

Rat in-nota tar-rikorrenti intavolata fis-27 ta' Marzu 2023 (fol 60) li permezz tagħha ppreżentaw dokumenti li kienet saret referenza għalihom fid-depozizzjoni ta' Claude Grima (fol 61 sa fol 75).

Rat illi fl-udjenza tal-15 ta' Mejju 2023, bi qbil mad-difensuri tal-partijiet, il-Qorti ddikjarat il-provi magħluqa.

Rat ir-rikors ta' Victoria Grima intavolat fil-25 ta' Lulju 2023 (fol 84) u li permezz tiegħu talbet sabiex tassumi l-atti tal-kawża odjerna ai termini tal-Artikolu 810A tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Rat illi permezz tad-digriet tagħha tat-30 t'Awwissu 2023 (fol 91), il-Qorti ċaħdet it-talba.

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

Rat ir-rikors ta' Joseph Brownrigg tal-4 ta' Marzu 2024 (fol 111) – liema rikors ma kienx notifikat lill-partijiet kollha kif kien degretat illi għandu jsir u gie degretat in camera wara illi bi qbil mal-partijiet, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat illi fl-udjenza tal-21 ta' Ġunju 2024, bi qbil mad-difensuri tal-partijiet, il-Qorti ħalliet il-kawża għal-lum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

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

Illi fid-dikjarazzjoni tagħha, in-**Nutar Miriam Musumeci Macelli** iddikjarat li r-rikorrenti huma s-sidien attwali tal-propjeta' mertu ta' din il-vertenza u ċioe' l-fond bin-**numru 35, ġja 42, Triq il-Ħelsien, ġja Brittanic Street, iż-Żejtun**.

Tispjega li l-propjeta' ġiet oriġinarjament akkwistata minn Angelo Grima permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Maurice Gambrin datat 25 ta' Ġunju 1953. Tgħid li l-imsemmi Angelo Grima miet ġuvni fit-12 ta' Mejju 1961 u permezz ta' testment datat 13 ta' Marzu 1961 fl-atti tan-Nutar Paul Pellegrini Petit, ħalla l-użufrutt lil ħutu Monsinjur Salvatore Grima u Giuseppina Grima u nnomina bħala eredi universali tiegħu lill-ħutu Giuseppe u Carmelo Grima.

Giuseppina Grima mietet fl-10 ta' Frar 1981 u b'testment fl-atti tan-nutar Paul Pelligrini Petit ħalliet bħala uniku eredi tagħha lil ħuha l-Monsinjur Salvatore Grima. Monsinjur Salvatore Grima miet fis-27 ta' Jannar 1990 u permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Francis Micallef datat 5 ta' Marzu 1983 ma nnominax eredi.

Carmelo Grima miet fid-19 ta' Ottubru 1981 u permezz ta' żewġ testmenti fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut datati 3 ta' Lulju 1968 u 3 ta' Lulju 1975 huwa ħalla l-użufrutt ġenerali lil martu Emanuela Grima (illum mejta) u istitwixxa bħala eredi universali tiegħu lit-tlett uliedu Gemma, Charles u Alfredo.

Sussegwentament, Alfredo Grima miet fil-15 ta' Diċembru 2006 u permezz ta' żewġ testmenti fl-atti tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin datat 6 ta' April 1979 u fl-atti tan-Nutar Anthony Attard datat 13 ta' Settembru 1990, huwa ħalla l-użu u l-użufrutt lil martu Victoria Grima u nnomina bħala eredi universali lil uliedu Alessandra Spiteri u Angelo, aħwa Grima.

Joseph Grima miet fit-28 ta' Awwissu 1986 u permezz ta' żewġ testmenti fl-atti tan-Nutar George Cassar datata 23 ta' Mejju 1975 u 2 ta' Ottubru 1978 ħalla bħala eredi universali tiegħu lil uliedu Carmelina Borg, Joseph, Miriam Vella, Agostina sive Ina Cini u Angela sive Gillian Gauci Borda fi kwoti ta' sest (1/6) indiviż kull wieħed u lin-neputijiet Edward Baldacchino, Gordon Grima Baldacchino u Vanessa Frazier f'sehem ta' sest (1/6) indiviż bejniethom.

Joseph Grima, iben Joseph Grima, miet intestat fis-7 ta' Frar 1987 u l-wirt tiegħu ddevolva fuq it-tlett uliedu Anjelica Ellul, Simon Grima u Claude Grima.

Fl-affidavit tiegħu, **Claude Grima** jgħid li hu flimkien mar-rikorrenti l-oħra kollha huma sidien tal-propjeta' *de quo*, li ilha tappartjeni lill-familja tiegħu għal snin twal sabiex illum waslet għandhom.

Jispjega li jiftakar lill-familjari tiegħu jgħidu li l-inkwilini li llum jgħixu fid-dar ilhom hemm mill-inqas mis-snin tmenin b'kera baxxa li m'għandhom ebda kontroll fuqha. Jgħid li llum, il-kera tammonta għal mitejn u ħdax-il Ewro u ħamsin ċenteżmu (€211.50). Isostni li l-propjeta' għandha l-arja tagħha u għalhekk għandha potenzjal ta' żvilupp tajjeb ħafna.

Jikkontendi li ntavolaw dawn il-proċeduri sabiex jew jiżgumbraw lill-inkwilini jew jieħdu kera ġusta, kif ukoll kumpens għal ksur tad-drittijiet li soffrew tul is-snin.

In **kontro-eżami** jgħid li l-propjeta' llum jamministrawha hu flimkien ma kuġintu Oriana Slativa li tieħu ħsieb tiġbor il-kera. Jikkonferma li l-inkwilini

huma l-intimati Camilleri u li qatt ma kien hemm Stella Mifsud tgħix fl-istess propjeta' kif erronjament hemm indikat fir-rapport tal-Nutar.

Mistoqsi meta bdew jamministraw il-propjeta' x'passi ħadu *vis-a-vis* il-kirja, jgħid li ntavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Jgħid li qabel ma bdew jamministraw il-propjeta' huma, il-kirja dejjem inġabbret skont il-liġi u fl-ammonti dettati mill-istess.

Fl-affidavit tagħha, **Catherine Camilleri** tgħid li hi tgħix fil-fond 35, Sqaq fi Triq il-Ħelsien, Żejtun fejn il-kirja kienet oriġinarjament ssejjaħ lill-ġenituri tagħha Consiglio Mifsud u Ġorgina Mifsud li kienu krew madwar tmienja u sittin (68) sena ilu. Tgħid li hi ilha tgħix fl-istess fond minn mindu kienet żgħira u llum tgħix fih flimkien ma żewġha Charles Camilleri u binthom.

Tispjega li l-kera dejjem ħallsuha fil-ħin u kienu jħallsu mitejn u ħdax -il Ewro (€211) fis-sena u l-istess kera dejjem ġiet aċċettata u qatt ma kellhom problemi dwar l-istess.

Tgħid li r-rikorrenti fetħu wkoll kawża sabiex iżidu l-kera quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bir-referenza 839/2021 li ġiet deċiża fis-27 ta' Ġunju 2022 fejn il-kera ġiet awmentata għall-ammont ta' ħamest elef u tmien mitt Ewro (€5,800) fis-sena.

Issostni li huma dejjem imxew mal-liġi u għalhekk m'għandhomx ibatu spejjeż u riperkussjonijiet.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Mario Cassar,** b'rapport maħluf fit-23 ta' Ġunju 2022 (fol 38 et seq), irrelata li l-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mitejn u ħamsa u erbgħin elf Ewro (€245,000).

Bħala valur lokatizju tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tagħha kif mitlub, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2022, u jirriżulta illi l-kera ġusta a bażi tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq kellha tkun:

1987 sa 1991	€737 fis-sena	€3,685 ta' ħames snin
1992 sa 1996	€1,033 fis-sena	€5,165 ta' ħames snin
1997 sa 2001	€1,449 fis-sena	€7,245 ta' ħames snin
2002 sa 2006	€2,032 fis-sena	€10,160 ta' ħames snin

2007 sa 2011	€2,850 fis-sena	€14,250 ta' ħames snin
2012 sa 2016	€3,998 fis-sena	€19,990 ta' ħames snin
2017 sa 2020	€5,607 fis-sena	€22,428 ta' erba' snin
2021	€7,350 fis-sena	€7,350 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' disgħin elf, mitejn u tlieta u sebgħin Ewro (€90,273) mis-sena 1987 sal-aħħar tas-sena 2021, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun ġust u ekwu skont il-valur tal-fond fis-suq liberu.

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

Ikkunsidrat Ulterjorment:

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

Ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħhom, in vista tal-każistika stabbilita f'dawn it-tip ta' każijiet illimita ruħu għal sottomissjonijiet dwar kumpens li għandhom jirċievu l-istess rikorrenti.

Jissottomettu li skont ir-relazzjoni tal-Perit Mario Cassar, fuq is-suq miftuħ, ir-rikorrenti kellhom jirċievu kera ta' ċirka tmienja u sittin elf u sitta u tmenin Ewro (€68,086) mentri għall-istess perjodu (bejn l-1987 u l-2021) irċievew kera fl-ammont ta' sebat elef, mija u wieħed u disgħin Ewro (€7,191).

B'referenza estensiva għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Cauchi vs Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021, li llum ġiet applikata kemm-il darba mill-Qrati nostrani, jgħid li l-ammont ta' kera mitluf għandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%) u sussegwentament b'għoxrin fil-mija (20%) sabiex iwassal għall-ammont ta' tletin elf, mija u tmienja u għoxrin Ewro u sittax-il ċenteżmu (€30,128.16) dovut bħala danni pekunjarju.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut vs Maria Stella Dimech et** jgħid li ż-żmien li jkunu għadda sabiex wieħed jitlob rimedju quddiem din il-Qorti m'għandhux ikollu mpatt fuq id-danni pekunjarju.

B'referenza għad-deċiżjonijiet fl-ismijiet **Radmilli vs Malta** u **Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat** jissottometti li jekk kemm-il darba l-propjeta' ġejja minn wirt wieħed għandu jieħu kumpens taż-żmien kollu li fih seħħet il-leżjoni u mhux biss minn meta ikun sar sid.

Fir-rigward ta' danni non-pekunjarju jgħidu li din il-Qorti għandha tillikwida danni morali fl-ammont ta' sbatax-il elf Ewro (€17,000) li jissarfu f'ħames mitt

Ewro (€500) għal kull sena ta' leżjoni u dana skont is-sentenza riċenti fl-ismijiet **Alex Bonnici vs Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-26 ta' Ottubru 2021.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Min-naħa tiegħu, **l-Avukat tal-Istat**, jissottometti li fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni dwar it-titolu tar-rikorrenti dan ma ġiex pruvat b'mod sodisfaċenti u dana stante li l-prova tikkonsisti f'dikjarazzjoni tan-Nutar Miriam Musumeci Macelli, liema dokument mhuwiex ġuramentat u għalhekk ma jistax jikkonsisti fi prova. Oltre' minn hekk, l-istess rapport jindika bħala inkwilina lil ċerta Maria Stella Mifsud li ċertament ma tirrikjedix fil-fond u għalhekk id-dikjarazzjoni mhix waħda veritiera. Barra minn hekk, anke jekk wieħed kellu jaċċetta l-imsemmija prova jsostni li ma' nġiebet ebda prova tal-mewt ta' Emanuela Grima li kellha użufrutt fuq in-nofs indiviż tal-propjeta', filwaqt li Victoria Grima, li mhijiex rikorrenti għadha tgawdi użufrutt fuq is-sest (1/6) indiviż tal-istess propjeta'. In sosten ta' dan jirreferu għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Agostina sive Ina Cini et vs l-Avukat tal-Istat et** deċiża minn din il-Qorti, diversament preseduta, fl-1 ta' Frar 2023.

Fir-rigward tal-eċċezzjoni dwar il-prova tal-kirja jgħid li għalkemm l-intimata Camilleri tistqarr fl-affidavit tagħha li l-kirja bdiet fl-1968 ma ġabet l-ebda prova dokumentarja ta' dan. Oltre' minn hekk, dan jikkuntrasta mad-dikjarazzjoni tan-Nutar Miriam Musumeci Macelli fejn jingħad li l-inkwilina hija persuna oħra. Isostni wkoll li ma nġiebet ebda prova jekk il-propjeta' kinitx soġġetta għal dekontroll u b'hekk ma jistax jiġi stabbilit jekk il-kirja kinitx waħda li taqa' taħt il-Kap 69 jew il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, jekk kemm-il darba dina l-Qorti jidhrilha illi l-kirja hija waħda ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jgħid li m'għandux jinsab ksur. In sosten ta' dan isostni li t-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll fuq l-ammont tal-kera jistgħu jikkostitwixxu forma ta' inteferenza fl-użu tal-propjet fil-parametri tat-tieni paragrafu tal-ewwel artikolu u għalhekk irid jiġi eżaminat jekk tali kontroll hux ġustifikat taħt il-Konvenzjoni Ewropea. B'referenza għal **Hutten-Czapska v. Il-Polonja** isostni li interferenza mill-istat hija permessibbli jekk kemm-il darba:

1. Il-miżura meħuda mill-istat tkun saret taħt qafas legali,
2. L-iskop tal-miżura kien wieħed għal għan leġittimu,
3. Li l-miżura żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Isostni li l-ewwel element jinsab pjenament sodisfatt u dana stante li huwa rikonoxxut li l-Istat jista jinterferixxi għal skopijiet favur l-inkwilini. Fir-rigward tat-tieni element jgħid li ġie bosta drabi mtenni kemm mill-qrati lokali u kemm mill-organi tal-Kunsill tal-Ewropea li l-Istat huwa fil-liberta li jekk ikun meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrolla l-użu tal-propjeta' għall-interess ġenerali u huwa ben akkolt il-kontroll tal-propjeta' fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali huwa permessibbli u ma jirriżultax mill-atti tal-kawza li l-intimata Pace ma jistħoqqilhiex din il-protezzjoni mogħtija lilha mil-liġi. Fir-rigward tat-tielet rekwiżit isostni li r-rikorrenti ma wrewx li ġarrbu xi piż eċċessiv u sproporzjonat minħabba l-liġijiet tal-kera. B'żieda ma dan, isostni li l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ipoġġi lir-rikorrenti f'posizzjoni fejn ma tistax iżjed tilmenta dwar il-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat u oltre minn hekk sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja jekk kemm-il darba l-inkwilini ma ħaqqhomx il-protezzjoni tal-istat.

Rigward l-kumpens isostni li la darba l-użufrutt ta' Monsinjur Salvatore Grima baqa' attiv sas-27 ta' Jannar 1990 u l-ebda mir-rikorrenti jew l-ante kawża tagħhom ma kienu werrieta universali tal-istess, ma jista' jingħata ebda kumpens għall-perjodu li jiġi qabel dik id-data. Isostni li jrid jitnaqqas ukoll is-sehem li jappartjenu għall-użufrutt li jgawdu persuni li mhumiex parti fil-kawża.

Isostni li s-sentenza, fuq ċitata, fl-ismijiet **Cauchi vs Malta** m'għandix tintuża minn din il-Qorti bħala formola assoluta dwar kif għandu jiġi kkalkolat il-kumpens iżda għandha sservi biss bħala gwida. Iżid li mat-tnaqqis imsemmi fl-istess sentenza għandu jkun hemm tnaqqis ulterjuri ta' għaxra fil-mija (10%) tal-manutenzjoni tal-fond. Għalhekk jikkontendi li l-massimu kumpens għandu jkun dak ta' tmint elef Ewro (€8,000).

Isostni li d-danni non-pekunjarju m'għandux jiġi kkalkolat bir-rata ta' ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena ta' leżjoni u dana stante l-passivita' tas-sidien għal għexieren ta' snin.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Min-naħa tagħhom, l-intimati **Catherine u Carmelo Camilleri** jsostnu li d-drittijiet fundamentali tal-bniedem jorbtu biss lill-Istat u għaldaqstant sabiex jiġu salvagwardjati d-drittijiet tar-rikorrenti m'għandux ikun ta' dannu għall-istess intimati u dan partikolarment in vista tal-fatt li huma dejjem imxew mal-liġi.

Isostnu li l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri m'għandhomx jiġu sopportati minnhom stante li huma dejjem ottemporaw ruħhom mal-obbligi imposti fuqhom.

Ikkunsidrat ulterjorment:

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

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

L-Avukat tal-Istat eċċepixxa fl-ewwel eċċezzjoni tieghu u l-intimati Camilleri fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom - li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom mentri fit-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom iġibu prova li l-kera fuq il-propjeta' *de quo* kienet verament regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

F'dan ir-rigward il-Qorti tosserva d-deċiżjoni ta' din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **Agostina sive Ina Cini et vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża fl-1 ta' Frar 2023, fejn dwar il-prova tat-titolu tal-istess rikorrenti, l-Qorti qalet is-segwenti:

> *11. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjoni preliminari mressqa mill intimat Avukat tal-Istat fejn qiegħed isostni li r-rikorrenti għandhom iġibu prova sabiex jistabbilixxu t-titolu tagħhom fuq il-fond, u li hemm eżistenti l-allegata kirja, anki minn meta bdiet il-kirja in kwistjoni, u li din hija regolata permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu, jirrileva li fl-affidavit tagħha r-rikorrenti Gauci Borda stqarret li l-intimati Raggio kienu ilhom jirrisjedu fil-fond sa mill-inqas is-snin tmenin, u fl-affidavit tiegħu, l intimat Raggio stqarr li l-fond kien ġie mikri lil martu fis-sena 1985. B'hekk l intimat Avukat tal-Istat iddikjara li jirriżulta li l-kirja in kwistjoni hija milquta mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Iżda min-naħa l-oħra jisħaqq li r-rikorrenti naqsu milli jressqu prova tajba tat-titolu tagħhom fuq il-fond. Jirrileva li huma ppreżentaw (a) dikjarazzjoni mhux iffirmata u lanqas ġuramentata, allegatament redatta mill-uffiċċju tan-Nutar Miriam Musumeci Macelli, flimkien ma' kuntratt, u (b) affidavit tar-rikorrenti Gillian Gauci Borda fejn din iddikjarat biss li hi u r-rikorrenti l-oħra huma s-sidien tal-fond. Ikompli jirrileva li fl-affidavit tiegħu l-intimat Raggio ma jitkellimx dwar min huwa sid il-fond, u*

in kontro-eżami jsemmi li kien iħallas il-kera lill-'Maġistrat Borg', u fuq suġġeriment lil mart l-istess Maġistrat Borg, Carmelina Borg, u anki lil ċerta Oriana Zlatev. Il-mara tiegħu l-intimata Raggio, fil-kontro-eżami tagħha stqarret li fil-passat hija kienet tħallas lill-Monsinjur Grima. Il-Qorti filwaqt li tagħraf li kull prova sottomessa mir-rikorrenti meħuda waħedha, ma tistax twassalha sabiex taċċetta li l-prova tat-titolu saret b'mod sodisfaċenti min-naħa tal imsemmija rikorrenti, tikkunsidra li fl-assjem tagħhom il-provi huma ċari u bl ebda mod kontradetti. Tikkunsidra li għalkemm ir-rapport notarili mhux iffirmat jew ġuramentat, meħud flimkien mad-dokumenti l-oħra esebiti mar rikors promotur u d-dikjarazzjoni magħmula mir-rikorrenti Gauci Borda fl affidavit tagħha, ma jħalli l-ebda dubju li r-rikorrenti huma sidien il-fond. Tikkunsidra wkoll li n-numru konsiderevoli ta' eredi tal-awtur tat-titolu seta' ħoloq ċerta diffikoltà fl-amministrazzjoni tal-kirja tal-fond, u għalhekk ukoll matul is-snin il-bidla fir-riċevitur tal-kera kellha tkun inevitabbli. Il-Qorti fl aħħarnett tqis ukoll li f'proċeduri bħal dawk odjerni, il-prova tat-titolu tar rikorrenti mhijiex dik rikjesta fl-actio rei vindicatoria, u huwa suffiċjenti li l-Qorti tkun sodisfatta li l-proprjetà in kwistjoni tappartjeni lir-rikorrenti. Stante li din il-Qorti tikkunsidra li t-titolu tar-rikorrenti fil-proċeduri odjerni ġie sodisfaċentement ippruvat, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal Istat.

30. Iżda hawn il-Qorti tixtieq tirrileva li mir-rapport tan-Nutar Musumeci Macelli, jirriżulta li għalkemm ir-rikorrenti aħwa Angelo Grima u Alessandra Spiteri huma ko-proprjetarji tal-fond, Victoria Grima t-tieni mara ta' missierhom Alfred Grima li huwa l-aventi kawża tagħhom, għandha d-dritt tal użufrutt fuq l-imsemmi fond. Dan ifisser li jekk il-fond inkera matul dan iż-żmien kollu sallum fis-suq ħieles, kellha tkun hi li tirċievi l-kera skont dak is-suq u mhux huma. Għalhekk f'dan l-istadju huma ma jistgħu jivvantaw l-ebda pretensjoni fir-rigward ta' ksur tad-drittijiet tal-proprjetà kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, iżda mhux l-istess jista' jingħad fir-rigward ta' Victoria Grima. Konsegwentement l-imsemmija żewġ rikorrenti m'għandhom l ebda dritt li jirċievu kumpens jew danni ta' kwalunkwe xorta f'dawn il proċeduri, u għalhekk il-Qorti ser tnaqqas sehemhom ta' sest indiviż mill kumpens pekunjarju dovut

Din il-Qorti tosserva dan l-insenjament u għalkemm tagħmlu tagħha safejn hawnekk jingħad u iżżid illi hija ma taqbilx mal-istess insenjament safejn tqis

illi r-rikorrenti Angelo Grima u Alessandra Spiteri m'għandhom jirċievu ebda kumpens (li jista' jiġi likwidat f'każ ta' ksur) u dana stante li minkejja li huwa minnu li Victoria Grima hija l-użufruttwarja ta' Alfredo Grima u għalhekk kull kumpens fil-perjodu ta' tgawdija huwa dovut lilha, mhux l-istess jista' jingħad għall-kumpens dovut għal matul il-ħajja tal-istess Alfredo Grima u dana stante li bħala l-eredi universali tiegħu, Angelo Grima u Alessandra Spiteri għandhom jirċievu kwalunkwe kumpens li kien dovut lilu matul ħajtu u ċioe' sal-15 ta' Diċembru 2006.

Fir-rigward tal-prova tal-kirja, il-Qorti tinnota li b'mod simili għal każ ċitat, għalkemm fin-nota tan-Nutar Miriam Musumeci Macelli hemm referenza għal terza persuna, jirriżulta ampjament ċar mill-provi l-oħra li l-inkwilini huwa tassew l-intimati Charles Camilleri u Catherine Camilleri li jgawdu kirja li tmur lura diversi snin u li hija regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għalhekk il-Qorti ser tgħaddi biex tiċħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat u l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Camilleri.

<u>Eċċezzjoni li l-intimati Camilleri mhumiex il-leġittimi kontradittur</u>i

Skont <u>it-tielet eċċezzjoni tal-intimati Camilleri,</u> ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali, huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk huma jsostnu li mhumiex il-leġittimi kontradittur għat-talbiet tar-rikorrenti.

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak stabbilit fid-deċiżżjoni tagħha (diversament preseduta) fl-ismijiet **Cecilia Josephine Depasquale et vs l-Avukat tal-Istat et**[1]:

> *"Huwa minnu li r-rikorrenti qegħdin jattakaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li jġorr irresponsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża u jwieġeb direttament għall-istess.*
>
> *Madankollu, l-konsegwenzi ta' tali kawża jistgħu jaffetwaw direttament lill-istess intimata. Infatti kif ingħad fil-ġurisprudenza suesposta, in-natura tar-rimedju imfittex mis-sidien tal-proprjeta' f'kawżi simili jista' jwassal għat-tnissil ta' nteress ġuridiku f'terzi persuni privati li potenzjalment jiġu milquta b'tali rimedju jekk il-każ kostituzzjonali jkollu eżitu favorevoli għar-rikorrenti.*

[1] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

U dan hu propju l-każ fil-proċeduri odjerni in kwantu fost ir-rimedji mitluba għall-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali hemm –

• talba biex l-intimata Sciortino ma jkollhiex aktar dritt tistrieħ fuq ilprotezzjoni mogħtija lilha mill-Kap 69 u l-Att X tal-2009; u

• talba għall-iżgumbrament tagħha mill-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

Żgur għalhekk li dan kollu jnissel l-interess ġuridiku u kwindi l-locus standi meħtieġ sabiex l-intimata Sciortino tkunu parti mill-kawża u tiddefendu lpożizzjoni tagħha qua inkwilina residenti fil-fond. Dan hu fl-interess tagħha."

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid mar-raġunament tal-Qorti fil-kawża suesposta ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk il-Qorti **ser tgħaddi biex tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-intimati Camilleri.**

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

L-ewwel talba tar-rikorrenti hija sabiex din il-Qorti tiddikara li l-fatti premessi jagħtu lok għal vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem, li jipprovdi testwalment hekk:

Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.

Ħadd ma għandu jigi pprivat mill-possedimenti tiegħu hlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta skond l-interess generali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

Dan l-Artikolu huwa artikolat fuq tlett principji:

i) Kull persuna, sew dik naturali kif ukoll dik morali, għandha dritt għat-tgawdija tal-proprjetà b'mod paċifiku;

ii) Tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjetà jista' jkun biss ġustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Dan mhuwiex dritt assolut u huwa

soġġett għal kondizzjonijiet maħsuba fil-liġi u għall-prinċipji ta' dritt internazzjonali. Min ikun imċaħħad huwa ntitolat għal kumpens xieraq.

iii) L-Istat għandu d-dritt li jgħaddi liġijiet sabiex b'mod xieraq jikkontrolla l-użu tal-ġid fil-interess pubbliku.

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et**[2]

> *"...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.*
>
> *Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta'*
>
> *(i) legalita` (lawfulness),*
> *(ii) ghan legittimu fl-interess generali, u*
> *(iii) bilanc gust. "*

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi "*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1"*.[3]

L-Istat għandu għalhekk marġini ta' apprezzament wiesa' meta jiġi biex idaħħal leġislazzjoni li tkun intiża sabiex tipprova ttaffi problema ta' akkomodazzjoni residenzjali. Iżda l-interferenza tal-Istat għandha tkun waħda legali, motivata bi skop leġittimu fl-interess ġenerali u għandha toħloq bilanċ ġust.

Fuq l-element tal-interess ġenerali ntqal minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs. L-Onorevoli Prim Ministru et**[4]

> *Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-*

---

[2] Qorti Kostituzzjonali deċiża fil-31/01/2014
[3] **Hutten-Czapska vs. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII
[4] deċiża 11/05/2017

> *interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.*[5]

It-terminu interess pubbliku jew ġenerali għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom diskrezzjoni wiesa' f'dan il-kuntest li m'għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli. (Grgić et al., *The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017)

Din id-diskrezzjoni mhix waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[6]

F'dan il-każ ir-rikorrenti mhux qed jikkontesta l-legalità tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas il-leġittimità tal-iskop tal-liġi (l-iskop soċjali) - imma n-nuqqas ta' proporzjonalità fil-valur lokatizju tal-fond meta kkomparat mal-kera pagabbli skont il-liġi u wkoll minħabba l-inċertezza dwar meta tista' tieħu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni. Ma huwiex ikkontestat illi l-Istat għandu s-seta' li jikkontrolla l-użu tal-proprjet` fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, safejn huma maħsuba illi jiżguraw li n-nies ikollhom saqaf fuq rashom, huma fl-interess pubbliku.

Iżda l-Istat irid jissodisfa lill-Qrati li fil-konkret ikun inżamm dak l-element ta' bilanċ jew proporzjonalità bejn l-għan li jkun irid jintlaħaq fl-interess pubbliku min-naħa l-waħda u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali tal-individwu min-naħa l-oħra. Il-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għaliex altrimenti ma jiġix sodisfatt l-element ta' proporzjonalità.

Fir-rigward tal-element tal-proporzjonalità, ġie deċiż illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'leżjoni tal-istess drittijiet, għandu jirriżulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun żammet *"[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1"*.[7]

Fuq dan il-punt, ġie deċiż illi:[8]

---

[5] **Francis Bezzina Wettinger vs. Kummissarju tal-Artijiet** (Qorti Kostituzzjonali, deċiża 10 ta' Ottubru 2003)

[6] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**

[7] **Sporrong and Lönnroth vs Sweden** (QEDB, 12/12/1984**), Brumarescu vs. Romania** (QEDB, 28/10/1999), **Beyeler vs Italy** (QEDB, 05/01/2000); **Saliba vs Malta** (QEDB, 08/11/2005), **Edwards vs. Malta** (QEDB, 24/10/2006), **Bistrovic vs Croatia** (QEDB, 1/05/2007), **Scerri vs Malta** (QEDB, 07/07/2020)

[8] **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Qorti Kostituzzjonali, deċiża 7/12/2012)

Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu agevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust. Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc giust u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...

Illi din il-kwistjoni ġiet evalwata mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem f'numru ta' kawżi, fosthom **<u>Amato Gauci vs Malta</u>** deċiża fil-15 ta' Settembru 2009; **<u>Saliba et vs Malta</u>** deċiża fit-22 ta' Novembru 2011; **<u>Zammit & Attard Cassar vs Malta</u>** deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 u **<u>Buttigieg and others vs Malta</u>** li ġiet deċiża fil-11 ta' Dicembru 2018, fejn il-Qorti sostniet hekk:

41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), 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, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases, the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

42. Having regard to the facts of the case and the parties` observations, the same considerations apply in the present case.

> *There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.*

Illi bl-istess mod kien hemm evoluzzjoni tal-ħsieb mill-Qorti Kostituzzjonali għal dak li jirrigwarda vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll f'dawn s-sitwazzjonijiet. F'dan is-sens, issir referenza fost l-oħrajn għal **Maria Ludgarda sive Mary Borg vs Rosario Mifsud et.**[9] **, Rose Borg vs Avukat Generali et**[10] **u Emanuel u Dorothy miżżewġin Bezzina vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat u Madeliene Bezzina**[11].

Wara li l-Qorti qieset dawn l-insenjamenti ġurisprudenzjali, tikkonsidra li d-dispożizzjonijiet dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kera u l-kontroll fl-ammont ta' kera huma miżuri maħsuba biex jikkontrollaw l-użu u t-tgawdija tal-proprjetà. Fil-każ tal-lum jirriżulta illi l-kirja tal-fond bdiet għexieren ta' snin ilu, meta l-fond inkera mingħand l-antekawża tar-rikorrenti akkwista propjeta li kienet soġġetta għal kera. Meta l-antekawża tar-rikorrenti kien kera il-fond *de quo*, għalkemm huwa wisq probabbli illi kien jaf illi l-kirja kienet se tkun regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan ma jfissirx illi l-qagħda tiegħu bħala sid kienet ben tutelata.

Dan l-istat (*state of affairs*) ta' nuqqas ta' għażla kienet realtà f'pajjiżna li baqa' jippersisti sa żminijiet riċenti. L-iżvolta waslet wara numru ta' sentenzi kemm tal-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn ġie ddikjarat li l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera kienu jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Irid jingħad illi hawnhekk mhux in diskussjoni d-dritt tal-Istat li permezz ta' leġislazzjoni jikkontrolla l-użu tal-proprjetà meta dan ikun fil-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qed jinżammu bilanċ u proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u l-interess privat.

Illi wara li kien hemm l-emendi għal Kodiċi Ċivili fis-snin 2009 u 2010, il-kera kellha tiżdied kull tlett snin. Għalkemm kien hemm dan l-bdil leġislattiv, il-proporzjonalita` li jrid l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll baqgħet karenti, għaliex għalkemm kien hemm miljorament fil-pożizzjoni tas-sid, xorta baqa` kostrett joqgħod għal awment tal-kera kif dettat mil-liġi. Qabel id-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi, ir-rikorrenti kienu ilhom snin iġarrbu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom.

Fuq kollox, il-Qrati tagħna ġja kellhom okkazjoni jiddikjaraw illi l-emendi l-ġodda bl-Artikolu 1531C tal-KAP 16 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sitwazzjoni ttaffiet

---

[9] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016
[10] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016
[11] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021

imma fir-rigward tal-posizzjoni tas-sidien ma jistax jingħad li ġabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru.

> *Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom.*[12]

Din il-Qorti, kif ġja kellha l-okkażjoni tesprimi drabi oħra, għalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn qed jissubixxu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom u jibqgħu kostretti li jirċievu kera tenwa revedibbili abbażi tar-restrizzjonijiet imposti. Ir-restrizzjonijiet taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jikkostitwixxu wkoll ndħil fid-dritt konvenzjonali tal-atturi għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, stante li permezz tagħhom nħolqot "*forced landlord-tenant relationship*" għal żmien indefinit, b'mod li r-rikorrenti qegħdin isofru deprivazzjoni tal-proprjetà tagħhom, stante li ma jistgħux jieħdu lura l-proprjetà ħlief taħt ċerti kondizzjonijiet restritti.

Huwa għalhekk ċar għal din il-Qorti li l-piż li kellhom iġorru r-rikorrenti kien sproporzjonat u eċċessiv u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tal-atturi sanċiti permezz tal-Artikolu wiehed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew ampjament leżi. Ir-rikorrenti kienu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom bla ma ngħataw kumpens xieraq.

Madanakollu, a bażi tal-eċċezzjonijiet tal-intimati, l-Qorti teħtieġ tindaga ukoll l-effetti tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021.

Il-Qorti f'dan ir-rigward tagħmel referenza għad-deċiżjoni tagħha, diversament preseduta, fl-ismijiet **Jean Paul Zammit et vs. Darin Brincat u l-Avukat tal-Istat** deċiża nhar il-5 ta' April 2022, u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru 2022 fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

> *Kif ġie kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan peress li, bis-saħħa tal-artikolu 4A introdott bl-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti issa għandhom dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu setgħu mill-1 ta' Ġunju 2021 jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 u anke jitterminawha jekk*

[12] **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 27/03/2015

jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-meżżi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.

Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021. Kif ġia ingħad, wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' persuna li tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 huwa dak disponibbli fl-artikolu 4 A tal-istess Kap. 69, introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.

Il-Qorti tqis li l-istess prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie umbagħad sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021, għandu japplika wkoll għall-Artikolu 4A introdott bl-istess Att u għall-istess skop:

"Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2020] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-Intimati…. joħroġ li r-Rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;" (Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et ċitata supra).

Din il-Qorti tosserva wkoll l-insenjament tagħha, diversament preseduta fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Joseph Mary sive Joseph Duca et vs Reno Farrugia et**, deċiża fit-3 ta' Frar 2023 fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

*63. Mhux l-istess iżda jista jingħad wara li daħal fis-seħħ l-***artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta***, b'riħet l-***Att XXIV tal-2021***. Ibda biex, din il-liġi tipprovdi mekkaniżmu biex jiġi determinat jekk kerrej jeħtieġx protezzjoni soċjali, u dik id-determinazzjoni għandha ssir mill-Bord li Jirregola l-Kera b'ħarsien ta' regoli oġġettivi, li tagħti l-liġi dwar kif isir test tal-mezzi;*

64. Dejjem skont dan l-artikolu tal-liġi, b'seħħ mill-1 ta' Ġunju, 2021, sid il-kera jista' jressaq rikors quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex il-kera togħla għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ. Il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt li tkun għadha miexja l-kawża quddiemu;

65. Barra minn hekk, sid il-kera jista' wkoll, wara li jgħaddu sitt snin, jerġa' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jerġa' jirrevedi l-valur tal-kera, f'każ li huwa ma jilħaqx ftehim mal-kerrej b'kemm għandha togħla l-kera;

66. Fil-fehma ta' din il-qorti, dan il-mekkaniżmu l-ġdid imdaħħal fil-liġi tagħna huwa wieħed li jaf iżomm bilanċ ġust bejn il-jeddijiet ta' sidien il-kera li jiġbru kera ġusta u l-interess ġenerali li l-Istat jipprovdi saqaf fuq ras kulħadd (ara f'dan is-sens is-sentenza ***Tonio Brincat et v. L-Avukat tal-Istat*** *deċiża fis-26 ta' Ottubru, 2022 fejn il-Qorti Kostituzzjonali sabet li l-****artikolu 4A tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *huwa konformi mal-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****). Din il-qorti hawnhekk użat il-kliem «jaf iżomm bilanċ ġust» minħabba li hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera dwar dan l-aspett, li mistennija jinqatgħu fi ftit jiem oħra;*

*67. Terġa' u tgħid hawnhekk, wieħed ma jridx iwarrab minn quddiem għajnejh, li kif ġie mtenni għadd ta' drabi mill-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, l-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, ma joffrix u lanqas jiggarantixxi kumpens sħiħ għall-ġeneralità tal-każijiet kollha. Dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma huwa dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq (ara* ***James and Others v. Ir-Renju Unit*** *tal-21 ta' Frar, 1986 u* ***The Holy Monasteries v. Il-Greċja*** *tad-9 ta' Diċembru, 1994);*

68. Dan reġa' ġie mtenni dan l-aħħar, dejjem mill-Qorti Ewropea Għad-Drittijiet tal-Bniedem, fis-sentenza ***Anthony Aquilina v. Malta*** *deċiża fid-9 ta' Ġunju, 2020 fejn intqal hekk:*

> *«The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of chargeable rent;»*

69. Hekk ukoll, fis-sentenza ta' ***Cauchi v. Malta*** *deċiża fil-25 ta' Marzu, 2021, ingħad illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles mhuwiex bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali;*

70. Tassew għalhekk il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibbiltà illi l-kera togħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post – u ma tagħtix, għalhekk, il-possibbiltà li sid il-kera jirċievi l-valur lokatizju sħiħ tal-fond fis-suq ħieles – ma jfissirx, b'daqshekk, illi

m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera tibqa' kontrollata biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin (ara ***Mary Fatima Vassallo et v. Carmelo Azzopardi et u Maria Carmela Buħaġiar et v. Avukat tal-Istat et****, it-tnejn li huma deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru, 2022, li għalkemm kienu dwar l-****artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta*** *jgħoddu wkoll għall-****artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *li huwa miktub b'mod li jixxiebaħ ħafna);*

*71. Il-problema tal-liġi ġdida però, li ġiet imdaħħla bl-****Att XXIV tal-2021****, hi li din ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li huma jkunu rċevew għaż-żmien kollu ta' qabel l-1 ta' Ġunju, 2021 (ara* ***Emanuel Caruana v. Avukat tal-Istat et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru, 2022);*

*72. Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, il-qorti qiegħda tiddisponi mill-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara li minħabba t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-****Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *huma ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom tal-proprjetà, kif imħares taħt l-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, iżda dan biss bejn it-30 ta' April, 1987 u l-31 ta' Mejju, 2021;*

Din il-Qorti taqbel perfettament ma' dan l-insenjament u għalhekk kwalunkwe leżjoni u eventwali kumpens għandhom jiddekorru sal-31 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021.

Għaldaqstant, l-ewwel talba tar-rikorrenti, fejn din tirrigwarda dikjarazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom, u partikolarment, kif stabbilit, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser tiġi milqugħa b'dan illi l-ksur huwa limitat sal-31 ta' Mejju 2021.

RIMEDJI

Ir-rikorrenti talbu li jingħataw ir-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa.

F'dan ir-rigward, din il-Qorti qegħda tirreferi għall-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et**[13], fejn il-Qorti kkonsiderat:

[13] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottobru 2020

Illi f`dan ir-rigward u wara li hasbet fit-tul, il-Qorti taghzel li taghmel taghha l-principji imwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali f'cirkostanza bhal din (Ara Kost. 31.1.2014 fil-kawza fl-ismijiet Dr. Cedric Mifsud et vs L-Avukat Generali et §§ 32 – 36) u tghid li l-intimati Ganado ma jistghux jibqghu jinqdew bid-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta ladarba b`dak il-mod ir-rikorrent ikun qieghed igarrab ksur tal-jedd tieghu taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Min-naha l-ohra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta` Qorti mitluba tistharreg ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-gid u l-ghoti ta` kumpens xieraq biex tordna t-tnehhija mill-post tal-okkupant li jkun.

F`kaz bhal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-ligi taghti l-kompetenza specjali biex iqis kwestjonijiet bhal dawn. Dan jinghad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setghat wesghin ta` rimedju li tista` taghti f`kaz li ssib ksur ta` xi jedd fundamentali tal-parti attrici.

Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali li ġie ripetut numru ta' drabi. **Proċeduri kostituzzjonali ma humiex il-forum adattat sabiex jiġi deċiż jekk kirja għandhiex tiġi ddikjarata xolta jew jekk l-inkwilini għandux jiġi żgumbrat jew le mill-fond. Lanqas ma għandha din il-Qorti l-jedd li tiddkjara li l-inkwilini ma jistgħux jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta għax din hi materja li bil-liġi hija mħollija lill-Bord li Jirregola l-Kera.**

<u>Il-likwidazzjoni tal-kumpens</u>

Illi rigward il-kumpens, ingħad li "*r-rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita mitlufa*".[14]

Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fid-dettall fuq dan il-punt fil-kawża[15]:

Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti **Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et V Kummissarju tal-Artijiet et** deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:

[14] **Maria Stella s. Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali et** - deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016
[15] **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016

Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f'certi kazijiet kellha taghti kumpens f'ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b`mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f'ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja.

Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f`dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.

Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum.

Dawn huma (1) it-tul ta` zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom, (2) il-grad ta` sproporzjon relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma` dak li jista` jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura, (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.

Din il-Qorti ser tagħmel tagħha wkoll dak li ġja rritenut f'okkażjonijiet oħra l-istess Qorti diversament preseduta[16], ċjoè:

Il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghal dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet ***Herbert Brincat et vs Avukat Generali et*** *(PA 27/062019) fis-sens li*

[16] 223/2019MC **Zammit vs Avukat tal-Istat et** (deciza 15/04/2021)

"…l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi."

Fir-rigward tal-kumpens li ghandu jigi likwidat favur individwu li jkun sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu, gie deciz illi

*"The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020).*

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

*"…the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

"…the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of

*the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Tenut kont ta' din il-ġurisprudenza għalhekk, meta l-Qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens, hija m'għandhiex toqgħod biss fuq id-diskrepanza bejn il-kera attwali u l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq ħieles. Fatturi oħra li jiddeterminaw l-entità tal-kumpens huma:

i) L-interess ġenerali li jilleġittimizza l-intervent leġislattiv;
ii) L-isproporzjon tal-kera attwalment mħallsa lir-rikorrenti u dak li setgħu ipperċepixxew fis-suq ħieles;
iii) Iż-żmien li r-rikorrenti u l-antekawża tagħha damu iġġarrbu l-istat ta' sproporzjon;
iv) Iż-żmien li fih ir-rikorrenti baqgħu passivi bla ma ħadu azzjoni;
v) L-inerzja tal-Istat meta baqa passiv għal snin twal sabiex jipprova jirrimedja s-sitwazzjoni;

Il-Qorti tosserva li l-propjeta' ġiet għand ir-rikorrenti mill-eredita' tal-ġenituri u n-nanniet tagħhom u għalhekk il-Qorti tosserva dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** tal-4 ta' Mejju 2022 fejn qalet:

1. *Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigward l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bazi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`,*

kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom.

Applikat dan l-insenjament għall-każ odjern, isegwi li ir-rikorrenti daħlu fiż-żarbun legali tal-ġenituri u n-nanniet tagħhom u b'hekk kwalunkwe leżjoni tmur lura anke għal qabel m'akkwistaw il-propjeta' r-rikorrenti.

Oltre' minn hekk, minħabba l-fatt li kull każ għandu ċ-ċirkostanzi u l-isfond tiegħu, huwa naturali li ma hemmx uniformità fil-*quantum* tal-kumpens li jiġi likwidat mill-qrati tagħna minn każ għal każ. Din il-Qorti tikkonsidra li l-leżjoni fil-konfront tar-rikorrenti bdiet mill-1 ta' Mejju 1987, meta ġie promulgat l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, sal-31 ta' Mejju 2021.

Flimkien ma' dak li hawn fuq jingħad, din il-Qorti ser tagħmel tagħha l-insenjament u d-direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Benjamin Testa et vs l-Awtorità tad-Djar et**[17], fejn intqal hekk:

Fil-każ ta' ***Cauchi v. Malta****, deċiż mill-QEDB fil-25 ta' Marzu, 2021 ingħad li:*

'102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or

[17] 68/18/1AF deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ġunju, 2021

measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted'.

33. Il-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali saret ezegwibbli u parti mil-liġi Maltija bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319). Skont ir-rapport tal-perit tekniku nkarigat mill-ewwel Qorti, il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni mill-1987 sal-2018 kalkolat fuq qligħ ta' bejn 2% u 3.5% jammonta għal €63,090. Ir-rikorrenti stess jikkonċedu li minn din is-somma għandhom jitnaqqsu 30% rappreżentanti l-valur tal-għamara fl-ammont ta' €18,927. Dan iħalli l-figura ta' €44,163.

34. Fuq l-insenjamenti tal-QEDB, sabiex jiġi ffissat kumpens ġust, minn din is-somma għandhom: - jitnaqqsu madwar 30% minħabba l-interess ġenerali; jitnaqqsu madwar 20% oħra għaliex il-fond mhux neċessarjament ser jinkera għall-perjodu kollu fis-suq ħieles; - titnaqqas il-kera pagabbli skont il-liġi (mhux kemm effettivament aċċettat Carmela Testa) fis-somma ta' madwar €5,341;

35. Bażat fuq dan il-kalkolu l-kumpens ġust dovut lir-rikorrenti għad-danni pekunarji kellu jkun bejn wieħed u ieħor ta' €20,000. Ma' dan għandu jiżdied ukoll kumpens non-pekunarju. Ikkunsidrat illi kien biss fis-sena 2018 li saret il-kawża, kumpens non-pekunarju ta' €5,000 hu suffiċjenti.

36. Hu minnu li fis-sentenza Cauchi v. Malta intqal ukoll:

"107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)".

37. Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti mhijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti mhijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi l-kera b'rata tas-suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sidien ser jirċievu kumpens għallħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma mhijiex taxxabbli. B'hekk ser ikunu qegħdin igawdu minn benefiċċju sostanzjali.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-valur lokatizju li ngħata mill-Perit Tekniku tal-fond mertu ta' din il-kawża fil-perjodu minn Novembru tas-sena 2000 sa Mejju 2021:

- 1987 (minn Mejju) sa 1991: tlett elef, erba' mija u disgħa u tletin Ewro (€3,439)
- 1992 sa 1996: ħamest elef, mija u ħamsa u sittin Ewro (€5,165)

- 1997 sa 2001: sitt elef u tmienja u tletin Ewro (€6,038)[18]
- 2002 sa 2006: tmint elef, erba' mija u sebgħa u sittin Ewro (€8,467)[19]
- 2007 sa 2011: ħdax-il elf, tmien mija u ħamsa u sebgħin Ewro (€11,875)[20]
- 2012 sa 2016: sittax-il elf, sitt mija u tmienja u ħamsin Ewro (€16,658)[21]
- 2017 sa 2020: tmintax-il elf, sitt mija u disgħin Ewro (€18,690)[22]
- 2021 (sa Mejju): tlett elef u tlieta u sittin Ewro (€3,063)

Isegwi għalhekk li minn Mejju tas-sena 1987 sa Mejju tas-sena 2021, il-kera globali ġusta kienet tkun fis-somma ta' tlieta u sebgħin elf, tliet mija u ħamsa u disgħin Ewro (€73,395). Effettivament ir-rikorrenti rċevew is-somma ta' sitt elef, sitt mija u tnejn u sittin Ewro (€6,662)[23], li turi l-iżbilanċ u sproporzjon evidenti.

Fid-dawl ta' dan kollu, u b'referenza wkoll għall-insenjament hawn fuq riprodott, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunarju għandu jkun ta' **erbgħa u tletin elf, erba' mija u disgħa u tletin Ewro (€34,439)** u li l-kumpens non-pekunarju għandu jkun ta' **għaxart elef Ewro (€10,000)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€73,395 - €22,018 (30% għall-interess ġenerali) = €51,376

€51,376 - €10,275 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €41,101

€41,101 - €6,662 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €34,439

DEĊIDE

GĦALDAQSTANT, għal dawn il-motivi, il-Qorti qed taqta` u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż, tgħaddi biex tilqa` t-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:

1. **Tiddikjara u tiddeċiedi** li l-fatti suesposti jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali nkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

[18] Sehem ta' 5/6 indiviżi
[19] Sehem ta' 5/6 indiviżi
[20] Sehem ta' 5/6 indiviżi
[21] Sehem ta' 5/6 inidiviżi
[22] Sehem ta' 5/6 indiviżi
[23] L-Ammont meħud mis-sottomissjonijiet rikorrenti u mnaqqas bl-istess proporzjon ta' 1/6 mis-sena 2006 'l quddiem

2. **Tiddikjara u tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċjoè danni pekunarji u non pekunarji sofferti mir-rikorrenti.

3. **Tillikwida** d-danni pekunarji fis-somma ta' **erbgħa u tletin elf, erba' mija u disgħa u tletin Ewro (€34,439)** u d-danni non-pekunarji fis-somma ta' **għaxart elef Ewro (€10,000)**.

4. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **erbgħa u erbgħin elf, erba' mija u disgħa u tletin Ewro (€44,439)** rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunarju kif deċiż hawn fuq.

L-ispejjeż għandhom jiġu sopportati mill-intimat Avukat tal-Istat.

Ian Spiteri Bailey
Onor. Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur