QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis

Tletin (30) ta' Jannar 2025

Rikors Numru 498/2023 FDP

Fl-ismijiet

Angelo Gauci (ID 0232544M), **Josephine Cachia** (ID 0278347M), **Antonia Cortis** (ID 0559250M), **Mary Bugeja** (ID 0586254M), **Carmelo Gauci** (ID 0407858M) u **Teresa Xuereb** (ID 0178162M)

Vs

Avukat tal-Istat

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 4 ta' Ottubru 2023 li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu is-segwenti:

> 1. *ILLI l-esponenti s-sidien tal-fond 423, Triq il-Kbira, Mosta, li wirtuh mingħand il-ġenituri tagħhom Francis u Victoria konjuġi Gauci (li mietu rispettivament fid-19 ta' Marzu 2006 u fl-4 ta' Lulju 2004), u li kien mikri mill-1986 sa reċentement lil Monica Mizzi versu kera ta' mitejn u tletin euro (€230) kull sitt xhur b'lura, pagabbli f'Mejju u f'Novembru ta' kull sena; dan kollu kif diġà ġudizzjarjament mistħarreġ u aċċertat fis-sentenza mogħtija nhar it-28 ta' Novembru 2022, mhux appellata, fl-ismijiet* ***Angelo Gauci et vs Monica Mizzi*** *(Rik. Nru 181/19JD) li permezz tagħha l-inkwilina ġiet mogħtija xahrejn biex tiżgombra;*

2. *ILLI tali kera biż-żmien saret irriżorja mqabbla mal-valur lokatizzju reali tal-proprjetà, u dan billi sas-sena 2021, il-liġi kienet tipprojbixxi lir-rikorrenti u lill-antekawża tagħhom milli jiffissaw kera ġusta għall-proprjetà tagħhom u għaldaqstant jirriżulta ksur ta' l-ewwel artiklu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif trasposta permezz tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment lil din l-Onorabbli Qorti:

i. *Tiddikjara li l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera in konnessjoni mal-kirja tad-dar 423, Triq il-Kbira, Mosta, inkluż l-applikazzjoni ta' l-artikoli 3 sa 9 tal-Kap.69 u sussegwentement ta' l-artikoli 1531B, 1531Ċ, 1531F u 1531G tal-Kap.16, taw lok għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-ġenituri tagħhom, ai termini ta' l-ewwel artiklu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; u*

ii. *Tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji u l-imgħaxijiet kumpensattivi dovuti lir-rikorrenti in vista ta' tali ksur, u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta sabiex iħallas tali kumpens lir-rikorrenti, bl-imgħaxijiet legali;*

Bl-ispejjeż u b'kull rimedju ieħor li jidhrilha xieraq dina l-Onorabbli Qorti.

2. Rat illi fl-24 ta' Novembru 2023, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi ressaq is-segwenti difiżi:

1. *Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti iridu jġibu prova:*

   a. *tat-titolu li għandhom fuq il-fond mertu tal-kawża u ċioe 423, Triq il-Kbira, Mosta;*
   b. *tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea peress li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;*

3. *Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss bejn it-30 ta' April, 1987 sal-31 ta' Mejju, 2021 u ċioè mid-data stabbilita fl-artikolu 7 tal-Kap. 319*

tal-Liġijiet ta' Malta sal-aħħar data qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;

5. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant fid-dawi tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din 1-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Provi

3. Rat illi is-27 ta' Novembru 2023, ir-rikorrenti iddikjaraw illi l-inkwilina Monica Mizzi ġiet żgumbrata mill-fond meritu tal-kawża odjerna permezz ta' sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera datat 28 ta' Novembru 2022.

4. Rat illi fis-27 ta' Novembru 2023, il-Qorti appuntat lill-**Perit Elena Borg Costanzi** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u fuq talba tar-rikorrenti, tqis il-valur lokazzjoni ta' l-istess fond mis-sena 1987 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

5. Semgħet ix-xhieda ta' Savio Borg, rappreżentant tal-Kummissjoni Elettorali, mogħtija fl-14 ta' Marzu 2024 (fol 13), u rat id-dokumentazzjoni minnu ppreżentati, ossija estratti ta' Reġistri Elettorali mis-sena 1951 'il quddiem (fol 14 sa 230).

6. Rat l-affidavit ta' Josephine Cachia, ippreżentat fl-14 ta' Marzu 2024 (fol 233), flimkien ma' serje ta' dokumentazzjoni in konnessjoni mat-titolu tar-rikorrenti (fol 235 sa 261).

7. Rat kopja tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera mogħtija fit-28 ta' Novembru 2022 u rat il-proċess illi ġie allegat b'ordni tal-Qorti fl-14 ta' Novembru 2024.

8. Rat illi fil-15 ta' Frar 2024 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fit-28 ta' Mejju 2024 (fol 292).

9. Rat illi fit-30 ta' Mejju 2024, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

10. Rat illi domandi in eskussjonijiet ma' sarux.

11. Rat illi fl-24 ta' Ottubru 2024, il-partijiet qablu illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

12. Rat illi fl-24 ta' Ottubru 2024, il-konsulent legali tar-rikorrenti stqarr illi ma kellu ebda sottomissjonijiet x'jagħmel u jistrieħ fuq il-provi mressqa.

13. Rat illi fit-3 ta' Diċembru 2024 ġew ippreżentati s-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

14. Rat illi fid-9 ta' Diċembru 2024, il-kawża ġiet differita għas-sentenza għallum.

Fatti tal-każ

15. Jirriżulta, mill-provi prodotti, li l-fond meritu tal-kawża odjerna, ossija 115, 'Madonna ta' Pinu', Triq il-Bażilika, Mosta, kien proprjeta' tal-ġenituri tar-rikorrenti, lkoll aħwa Gauci, u wirtuh mingħand il-ġenituri tagħhom meta mietu ommhom, Victoria fl-4 ta' Lulju 2004 u missierhom, Francis fid-19 ta' Marzu 2006.

16. Jirriżulta illi l-ġenituri tagħhom kienu krew il-fond, mingħajr ebda skrittura, lil Monica u Albert Mizzi, għal ħabta tas-sena 1990 jew 1991.

17. Jirriżulta, madanakollu, illi skond ir-Reġistru Elettorali, kien f'April 1992 illi Albert u Monica Mizzi ġew reġistrati illi jirrisjedu fil-fond meritu tal-kawża odjerna – vide fol 85.

18. Jirriżulta illi, permezz ta' deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera datata 28 ta' Novembru 2022, Monica Mizzi, armla ta' Albert Mizzi, ġiet dikjarata illi ma baqgħetx aktar tirrisjedi fil-fond, u għalhekk ġiet ordnata illi tivvaka mill-fond fi żmien xahrejn.

19. Ma jirriżultax illi sar appell minn tali deċiżjoni.

Rapport Peritali

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

> *Hija fl-opinjoni tal-esponenti, wara li ħadet konjizzjoni tal-atti u tenut kont il-fond, il-valur tal-propjeta' fis-suq liberu huwa ta' mitejn u tletin elf Ewro (€230,000.00).*
>
> *Il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq mis-sena 1987 sa llum, f'intervalli ta' ħames snin il-wieħed, huwa elenkat:-*

Sena	*Valur Lokatizzju Annwali*
1987	*€300*
1992	*€750*
1997	*€1150*
2002	*€1500*
2007	*€2250*
2012	*€3000*
2017	*€4500*
2022	*€6000*
2024	*€6900*

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

21. 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

22. 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.

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

23. 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.

24. 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).

25. 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."*

26. 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.

27. Ġie eċċepit ukoll, filwaqt li kwalsiasi kumpens kellu jitqies minn meta mietet 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.

28. 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)."

29. 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.

30. Fil-każ suċitat ingħad:

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

31. 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).

32. 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."

33. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, peress illi, skond is-sentenza tal-Bord tal-Kera, l-fond beda jinkera fis-sena 1990 jew 1991 u għalhekk koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

34. Ir-rikorrenti jikkontendu illi l-kera li kienu qed jitħallsu kienet waħda miżera, iżda ma taw ebda indikazzjoni kemm kienet il-kera perċepita – kull ma jirriżulta huwa illi, skond is-sentenza tal-Bord tal-Kera, il-kirja kienet ta' €230 kull sitt xhur, ossija €460 fis-sena. (fol 262). Fin-nuqqas ta' prova kontrarja, il-Qorti ser tqis illi l-kera illi r-rikorrenti kienu jipperċepixxu tul il-perjodu kollu tal-kumpens għandu jkun ta' €460 fis-sena.

35. Jirriżulta illi r-rikorrenti ma ressqu ebda provi dwar il-kera perċepita.

36. 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.

37. 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).

38. 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 Mejju 2021 – il-Qorti taqbel ma' tali sottomissjoni.

39. 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.

40. 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.

41. 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

42. 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.

43. 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.

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

45. Jirriżulta li r-rikorrenti talbu, 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

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

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

48. Ma jirriżultax minn meta l-fond kien mikri lill konjuġi Mizzi, madanakollu jirriżulta illi f'April tas-sena 1992, kienu reġistrati fil-fond meritu tal-kawża odjerna.

49. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **Mejju tas-sena 1992** 'il quddiem.

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

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

> *Bl-Att XXIV tal-2021, li daħal fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 is-sidien bħall-attur ingħataw id-dritt li jiftħu kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jkunx iktar minn 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta'*

> *Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera. L-attur ippreżenta l-kawża fil-11 ta' Mejju 2021 u ovvjament l-ilment tiegħu ma jinkludix u ma jistax jitqies li jinkludi l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti tirrileva li m'hemmx dubju li l-emendi li daħlu fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 taw l-opportunita` lil kull sid li għandu dar mikrija u protetta taħt il-Kap. 69, li jitlob awment ta' kera ferm iktar minn dak li kien intitolat għalih qabel l-emendi. Madanakollu, talba f'dan is-sens setgħet issir mill-1 ta' Ġunju 2021.*

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

53. 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.

54. 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.

55. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Mejju 1992 sa Ġunju 2021, ossija disgħa u għoxrin sena (29) u xahar, fejn għal fini ta' prattiċita' ser tqis il-kumpens fuq **<u>disgħa u għoxrin (29) sena</u>**.

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

56. 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."*

57. 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."*

58. 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.

59. 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.

60. 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.*

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

> *Huwa minnu li m'hemmx lok għal tnaqqis fil-kumpens pekunarju minħabba l-passivita` tas-sid ġaladarba l-azzjoni ma tkunx ġiet preskritta u allura d-dritt ta' azzjoni jkun għadu sħiħ u mhux mittiefes.*

Dan ma jgħoddx ukoll pero` għal-likwidazzjoni tal-kumpens non-pekunarju, l-għan ta' liema huwa li jikkumpensa lis-sid għat-tbatija morali li jkun sofra matul iż-żmien relevanti. F'dan ir-rigward il-passivita` tas-sid issir għalhekk relevanti. <u>L-ewwelnett għaliex il-passivita` tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. Inoltre l-individwu għandu obbligu legali li kemm jista' jkun inaqqas id-dannu soffert minnu, ħaġa li s-sid ċertament m'għamilx.</u> (sottolinjar ta dina l-Qorti)

62. 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.

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

<u>Danni Pekunjarji</u>								
<u>Kera Perċepibbli (vide para 20)</u>								
Minn	**Sa**	**Kera Perċepibbli (€)**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
Mejju	Mejju							
1992	1997	750	5		3750			
1997	2002	1150	5		5750			
2002	2007	1500	5		7500			
2007	2012	2250	5		11250			
2012	2017	3000	5		15000			
2017	2021	4500	4		18000			
	Numru ta' Snin		29					
				TOTAL	61250			
			Naqqas 30%		18375			
		Bilanċ				42875		
			Naqqas 20%			8575		
				TOTAL Danni Pekunjarji			34300	
<u>Kera Mħallsa (vide para 45)</u>								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
1992	2021	460	29	13340				
		TOTAL	29	13340			13340	**20960**
				Naqqas Kera Mħallsa				
				<u>BILANĊ Danni Pekunjarji</u>				
<u>Danni Non Pekunjarji</u>								
	Kumpens €	**Snin**	**Total**					
	100	29	2900					
				ŻID Danni Non Pekunjarji				**2900**
			<u>TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji</u>					**23860**

64. 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.

65. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għall-fond 115, ‘Madonna ta’ Pinu’, Triq il-Bażilika, Mosta għandu jkun ta’ **tlieta u għoxrin elf, tmien mija u sittin Euro (€23,860).**

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.

Tilqa’ t-talbiet rikorrenti, u għalhekk:

Tiddikjara li l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera in konnessjoni mal-kirja tad-dar 423, Triq il-Kbira, Mosta, inkluż l-applikazzjoni ta’ l-artikoli 3 sa 9 tal-Kap. 69 u sussegwentement ta’ l-artikoli 1531B, 1531Ċ, 1531F u 1531G tal-Kap.16, taw lok għall-ksur tad-drittijiet fundamentali ta’ tar-rikorrenti u tal-ġenituri tagħhom, ai termini ta’ l-ewwel artiklu ta’ l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

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 fl-ammont ta’ **tlieta u għoxrin elf, tmien mija u sittin Euro (€23,860)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta’ **tlieta u għoxrin elf, tmien mija u sittin Euro (€23,860)** kif hekk likwidata.

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa’ l-ispejjeż kollha.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur