QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta
l-Ewwel (1) ta' April 2025

Rikors Numru 747/2021 FDP

Fl-ismijiet

Natalino Anastasi (ID 24460M), Josephine mart George Falzon (ID 837547M), Anthony Cachia (ID 725356M) u Anne mart Mark Besancon (ID 583659M)

-vs-

Silvan Pace (ID 271984M), Carmel Pace (ID 374762M), Michael Pace (ID 703860M) u Dorcell Pace (ID 214684M)

U

Avukat tal-Istat

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 18 ta' Novembru 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

    1. *Illi l-esponenti huma s-sidien tal-bini bin-numru 73 Triq San Kristofru, Valletta liema bini ġie diviż f'diversi appartamenti li huma okkupati mill-intimati Pace taħt kirjiet li huma regolati bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta` Malta.*

    2. *Illi l-esponenti jridu l-pussess battal tal-istess proprjetà u ma jridux li din tibqa` milquta iktar bil-kirjiet fuq imsemmija.*

3. *Illi mhux possibbli għall-esponenti li jirriprendu l-pussess tal-istess proprjetà u dan billi l-kirjiet huma protetti bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 3 u 4 tal-Kap. 69 tal-liġijiet ta` Malta u dan apparti l-fatt li l-ammont ta` kera huwa efimeru u ma jirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq liberu.*

4. *Illi minħabba f'hekk ġew u għadhom qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-Artikolu 6 u fl-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fondamentali.*

   Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

   i. *Tiddikjara li ġew u għadhom qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti;*
   ii. *Tillikwida d-danni morali u danni materjali spettanti lir-rikorrenti u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex iħallsu l-istess;*
   iii. *Tagħti rimedju xieraq u opportun liema rimedju għandu jkun wieħed immedjat u effettiv sabiex inter alia taċċerta li tali leżjoni ma tibqax isseħħ u dan taħt dawk il-provvedimenti li l-Qorti jidrilha xierqa u opportuni.*

2. Rat illi fis-27 ta' Diċembru 2021, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. ILLI, preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom għall-proprjetà mertu ta' din il-kawża sabiex juru li huma s-sidien tal-fondi in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur. F'dan ir-rigward għandhom jindikaw id-data preċiża ta' meta saru sidien għaliex l-ilment kostituzzjonali u, jew konvenzjonali tagħhom jista' jiġi kkunsidrat biss mid-data ta' meta r-rikorrenti saru proprjetarji tal-fondi in kwistjoni;

   2. ILLI, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti tal-kirjiet illi qed jilmentaw minnhom u li tali kirjiet huma attwalment soġġetti għad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif qed jiġi allegat. F'dan ir-rigward, għandhom juru a sodisfazzjon ta' din l-Onorabbli Qorti illi l-konvenuti jaqgħu fl-ambitu tad-definizzjoni ta' 'kerrej' tal-liġijiet impunjati;

   3. ILLI, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandhom jiġu ndikati l-artikoli mill-Kap. 69 u, jew minn xi Att ieħor, li skont ir-rikorrenti qed jiksrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà msemmija. F'dan ir-rigward, għandhom jindikaw jekk humiex

jilmentaw mill-operat tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021;

4. ILLI, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti jista' jkun dirett lejn l-emendi fil-Kap. 69 li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, l-esponent jeċċepixxi illi tali ilment huwa ***intempestiv****, stante li, minn qari tar-rikors promotur, jidher li r-rikorrenti għandhom ma eżawrixxewx ir-rimedju mogħti lilhom permezz tal-artikolu 4A tal-Kap. 69;*

5. ILLI, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom jikkjarifikaw liema drittijiet fundamentali qegħdin jilmentaw illi ġew miksura, stante illi fit-talbiet l-artikoli rileventi ma ġewx indikati. L-esponent jirriżerva minn issa illi jressaq eċċezzjonijiet ulterjuri jekk jinħass il-bżonn, wara li r-rikorrenti jindikaw eżatt l-artikoli rilevanti;

6. ILLI fil-mertu, jidher li l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li t-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta` Malta u l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, qiegħed jagħti lok għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta). L-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

Allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

7. ILLI, peress li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont it-tieni paragrafu tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

8. ILLI, il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

9. ILLI l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

10.ILLI, f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċjoe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' **Amato Gauci vs Malta** *rrikonoxxiet li: "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 rent chargeable." Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet* **Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et** *tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizzju ta' fond fis-suq ħieles.";*

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

12.ILLI jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap. 69 jew ta' xi liġi oħra; jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

13.ILLI bla ħsara għal dak ġja eċċeppit, mal-miġja tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma jistgħux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti jistgħu jitlobu lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerreja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut l6is-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sid bħar-rikorrenti jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

14.ILLI konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-inkwilin qed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi biex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet din l-Onorabbli

Qorti m'għandiex tgħaddi biex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

15.ILLI, tajjeb jingħad illi l-emendi introdotti bl-Att XXIV tas-sena 2021 ma ġewx introdotti b'mod frivolu iżda wara konsultazzjoni vasta ma' diversi stakeholders, diversi studji u surveys. Illi l-emendi saru wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta bl-intiża li fejn hemm nuqqas ta' proporzjonalità, dan jiġi indirizzat sabiex tinstab soluzzjoni ekwa għal kulħadd;

Allegat ksur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni

16.ILLI, dwar l-ilment mibni fuq l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta` smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-"procedural fairness" ta` kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti;

17.ILLI, tassew il-jedd ta' smigħ xieraq, fil-ġeneralità tal-każijiet, jidħol biss: (i) meta ma jkunx hemm tribunal indipendenti u imparzjali; (ii) meta jkun hemm dewmien inġustifikat waqt is-smigħ tal-kawża; (iii) meta s-smigħ jissokta fl-assenza tal-parti fil-kawża; (iv) meta parti ma tingħatax id-dritt li tinstema' (audi alterem partem) u/jew li tressaq il-każ tagħha kif imiss; u (v) meta s-sentenza tingħata mingħajr motivazzjoni. Huwa bil-bosta evidenti li f'dan il-każ ma teżisti l-ebda waħda minn dawn l-ipoteżijiet imsemmija u għalhekk wieħed fi żgur ma jistax jitkellem fuq vjolazzjoni ta' smigħ xieraq;

18.ILLI, għalkemm huwa veru li minn żvilupp tal-ġurisprudenza min-naħa tal-organi ġudizzjarji fi Strasburgu ġie stabbilit li bħala parti mill-artikolu 6 wieħed għandu jingħatalu wkoll il-jedd ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali, madankollu dan ma jfissirx u ma jsarrafx fi dritt illi wieħed m'għandux ikun soġġett għal-liġi sostantiva li tirregola s-sitwazzjoni, b'hekk l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;

***GĦALDAQSTANT**, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma soffrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

3. Rat illi l-intimati Silvan Pace, Carmel Pace, Michael Pace u Dorcell Pace, debitament notifikati, dehru fis-seduta tas-17 ta' Frar 2022 mhux assistiti, w il-Qorti kkonċediet għoxrin jum lill-istess intimati Pace sabiex jippreżentaw l-eċċezzjonijiet tagħhom – tali eċċezzjonijiet, madanakollu, ma ġewx ippreżentati u għalhekk huma kontumaċi.

4. Rat illi fis-6 ta' Ottubru 2023, l-Avukat tal-Istat ippreżenta eċċezzjonijet ulterjuri, fejn qajjem is-segwenti difiżi:

    ILLI, preliminarjament u mingħajr preġudizzju, in vista tal-fatt illi l-okkupanti tal-fond de quo ilhom snin ma jħallsu l-kera, mela allura r-rikorrenti kellhom, u għad għandhom, rimedju ordinarju disponibbli għalihom li permezz tiegħu jistgħu jwaqqfu l-vjolazzioni illi huma jgħidu li qed isofru billi jottjenu l-iżgumbrament tal-konvenuti mill-fond. B'hekk, din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u, jew konvenzjonali tagħha, u dan ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 4(2) tal-Kap 319;

    ILLI, assolutament mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalunkwe każ ir-rikorrenti wrew inerzja sostanzjali fir-rigward ta' din il-kirja. L-okkupanti ilhom snin ma jħallsu l-kera dovuta minnhom. Ai termini tal-Artikoli 8 u 9 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti setgħu u għad jistgħu jressqu proċeduri quadiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu t-terminazjoni tal-kirja u, b'hekk, jissalvagwardaw l-interessi tagħhom stess. Għaldaqstant, fid-dawl tan-nuqqas tar-rikorrenti li jħarsu d-drittijiet u l-interessi tagħhom stess bil-mezzi mogħtija lilhom mil-liġi, u fl-agħar ipoteżi li din l-Onorabbli Qorti ssib li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tordna li għandu jiġi mħallas kumpens għal dan il-ksur, il-kumpens dovut għandu jiġi mnaqqas sostanzjalment sabiex jiġi rifless l-imsemmi nuqqas tar-rikorrenti (ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Qorti Kostituzzionali fis-27 ta' Ottubru 2021);

Provi

5. Rat illi fis-17 ta' Frar 2022, il-Qorti appuntat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u fuq talba tar-rikorrenti, tqis il-valur lokazzjoni ta' l-istess fond mis-sena 1987 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

6. Rat il-pjanti eżebiti mir-rikorrenti fit-12 ta' Mejju 2022 fejn hemm indikat il-fond meritu tal-kawża odjerna.

7. Rat illi fis-7 ta' Lulju 2022 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fil-5 ta' Settembru 2022. (fol 29)

8. Rat l-affidavit ta' **Anthony sive Tonio Cachia** ippreżentat fis-7 ta' Diċembru 2022. (fol 60)

9. Rat l-affidavit ta' **Natalino Anastasi** ippreżentat fis-27 ta' Jannar 2023. (fol 63)

10. Rat id-dokumentazzjoni dwar titolu tar-rikorrenti, fosthom il-kuntratt ta' diviżjoni datat 11 ta' April 1977, fejn il-fond ġie assenjat lil Frank Anastasi u Mary Cachia, ġenituri tar-rikorrenti Anastasi u aħwa Cachia rispettivament. (fol 67)

11. Rat illi fil-21 ta' Marzu 2023 ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

12. Rat l-affidavit tal-intimat **Carmel Pace**, ippreżentat fit-12 ta' Mejju 2023. (fol 132)

13. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' Natalino Anastasi illi ngħatat fis-6 ta' Lulju 2023.

14. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' Carmel Pace illi ngħatat fis-6 ta' Lulju 2023.

15. Rat il-kopja tal-ktieb tal-kera mill-21 ta' Jannar 1979 sad-19 ta' Novembru 2007 ppreżentat minn Carmel Pace fl-4 ta' Awissu 2023. (fol 145 sa 152)

16. Rat illi fl-4 ta' Awissu 2023, l-Avukat tal-Istat ippreżenta rikors fejn talab illi jippreżenta eċċezzjonijiet ulterjuri, li għaliha rrispondew l-intimati Carmel u Silvan Pace fl-14 ta' Settembru 2023 kif ukoll ir-rikorrenti fid-19 ta' Settembru 2023.

17. Rat illi fit-3 ta' Ottubru 2023, il-Qorti awtorizzat lill-Avukat tal-Istat sabiex jippreżenta eċċezzjonijiet ulterjuri.

18. Rat illi fis-6 ta' Ottubru 2023, ġew ippreżentati l-eċċezzjonijiet ulterjuri. (fol 164)

19. Rat illi fl-14 ta' Diċembru 2023, l-intimati Pace, għalkemm kontumaċi, għarrfu illi ma kellhomx provi x'jippreżentaw.

20. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' Anthony Cachia, illi ngħatat fis-26 ta' Settembru 2024.

21. Rat illi fis-26 ta' Settembru 2024, il-kawża ġiet differita għas-sottomissjonijiet finali bil-miktub.

22. Rat illi fil-11 ta' Ottubru 2024, ir-rikorrenti ppreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub.

23. Rat illi fis-7 ta' Novembru 2024, ir-rikorrenti ppreżentaw il-causa mortis ta' Frank Anastasi, illi saret fit-30 ta' Ottubru 2024. (fol 194)

24. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub ta' l-intimati Carmel Pace, Silvan Pace u Dorcell Pace ippreżentati fit-13 ta' Novembru 2024.

25. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentati fit-3 ta' Jannar 2025.

26. Rat illi fit-22 ta' Jannar 2025 il-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

Fatti tal-każ

27. Jirriżulta li l-fond meritu tal-kawża odjerna, ossija 73, Triq San Kristofru, Valletta, kien propjeta' tal-antenati tar-rikorrenti, fejn r-rikorrent Natalino Anastasi wiret il-fond mingħand missieru Frank Anastasi, li miet fit-8 ta' Marzu 2012, filwaqt illi r-rikorrenti l-oħra lkoll wirtu mingħand ommhom Mary Cachia, illi mietet fit-28 ta' Settembru 2016.

28. Jirriżulta illi l-fond kien mikri lill-intimati Pace sa mis-sena 1979, kif jidher fir-riċevuti eżebiti minn Carmelo Pace, (fol 145), fejn jidher illi kien qed jinkera għal Lm30 fis-sena, liema ħlas jidher illi sar sas-sena 2007.

29. Jirriżulta illi fil-mori tal-proċeduri odjerni, il-fond reġa' ġie ritornat lura vakanti lir-rikorrenti, liema ritorn seħħ fis-sajf tas-sena 2024.

Rapport Peritali

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

L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet li jindirizzaw biss punti tekniċi li setgħet tasal għalihom minn dak li rat matul l-aċċess, mill-informazzjoni/dokumentazzjoni tal-ispoll[1] u mill-komputazzjonijiet magħmula minnha:

a. ***Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ fid-data tat-18 ta' Novembru 2021[2] tal-fond '73, Triq San Kristofru, il-Belt Valletta' bil-pussess battal, u li għandu kejl kumulattiv internament ta' ċirka 460 metru kwadru fuq tliet sulari bl-arja tieghu, għall-valur ta' €1,300,000 (Miljun u tlett mitt elf ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €24,000 fis-sena (Erba' u ghoxrin elf ewro)[3].***

b. Illi l-valuri taż-żewġ Mudelli huma ferm differenti u fil-fehma tal-esponenti r-rati tal-kera li rriżultaw mill-Mudell Numru 1, fejn intużaw l-indiċi, huma wisq għoljin u għalhekk il-Mudell Numru 1 ma ntużax biex l-esponenti waslet għas-segwenti konklużjonijiet.

c. Illi l-esponenti qed tibbaża r-riżultati tagħha fuq Mudell Numru 2 (Dok. P3 anness) peress li r-riċerka li saret fil-gazzetti lokali hija waħda.

d. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2017 huwa ta' ***19,610 fis-sena (Dsatax-il elf, sitt mija u għaxar ewro).***

e. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2012 huwa ta' ***€13,135 fis-sena (Tlettax-il elf, mija u ħamsa u tletin ewro).***

f. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2007 huwa ta' ***€12,580 fis-sena (Tnax-il elf, ħames mija u tmenin ewro).***

g. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2002 huwa ta' ***€12,000 fis-sena (Tnax il-elf ewro).***

h. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1997 huwa ta' ***€7,875 fis-sena (Sebat elef, tmien mija u ħamsa u sebgħin ewro).***

---

1 https://ecourts.gov.mt/onlineservices/
2 Sal-preżentata tar-rikors ġuramentat tat-18 ta' Novembru 2021.
3 €2,000 fix-xahar. Il-valur fis-suq miftuħ ta' €1,300,000 ġie kapitalizzat bit-1.85%.

i. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1992 huwa ta' ***€5,000 fis-sena (Ħamest elef ewro).***

j. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1987 huwa ta' ***€3,000 fis-sena (Tlett elef ewro).***

k. Illi l-użu tal-fond huwa wieħed residenzjali, u l-palazzino ġie maqsum f'ħames residenzi pero jidher li qed jintuża erba' minn dawn ir- residenzi biss, bis-sala nobile[4] *użat bħala maħżen domestiku;*

l. Illi l-blokk kollu għandu bżonn ta' refurbishment u restawr sostanzjali. Minn spezzjoni viżwali biss jista' jagħti l-każ li hemm bżonn ta' xi tiswijiet strutturali.

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

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

Difiżi mqajjma

32. Jirriżulta illi l-intimati Silvan Pace, Carmel Pace, Michael Pace u Dorcell Pace ma ressqu ebda difiżi, u għalhekk huma kontumaċi.

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

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

34. 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 odjerni Pace, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

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

---

[4] Indikata bħala Unit 3 fir-rapport

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

36. 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."*

37. Fl-eċċezzjonijiet l-Avukat tal-Istat saħaq li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjeta` għall-interess ġenerali, u sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar peress li l-Istat huwa fil-liberta`, li jekk meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` għall-interess ġenerali. Madanakollu, korrettement, l-istess Avukat tal-Istat aċċetta illi l-ġurisprudenza nostrana ta' llum il-ġurnata ma tagħtihx konfort f'tali argumentazzjoni.

38. Ġie eċċepit ukoll, madanakollu, li bl-emendi li seħħu matul iż-żminijiet fosthom bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 f'Lulju 2021, skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huma jistgħu jitolbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni.

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

40. 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).”

41. 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.

42. Fil-każ suċitat ingħad:

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

43. 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).

44. 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.”

45. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, peress illi l-kera tidher illi bdiet f’ Jannar tas-sena 1979, u għalhekk koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.

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

47. 3Jidher, iżda, illi mid-dokumentazzjoni li ppreżenta l-intimat, li l-fond inkera għal Lm30 fis-sena mis-sena 1979, fejn din baqgħet hekk titħallas sas-sena 2007, meta l-intimati ma komplewx iħallsu ghax ma kienux jafu lil min iħallsu.

48. Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat fuq in-nuqqas ta' proporzjoni bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin, matul is-snin, u l-kera baxxa u mhux xierqa perċepita matul is-snin li kienet konsegwenza ta' l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini li kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrent.

49. 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).*

50. L-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu, irrefera għad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u l-possibiltajiet provduti fl-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u saħaq illi kwalsiasi kumpens kellu jingħata sad-data tad-dħul ta' tali emendi, ossija Lulju 2021 – il-Qorti taqbel ma' tali sottomissjoni.

51. 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.

52. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti, ħalqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, seħħ vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti bl-applikazzjoni tal-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 izda mhux tal-Artikolu 4A fuq imsemmi.

53. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u d-difiża sollevata mill-intimati f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

<u>Kumpens</u>

54. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, 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.

55. 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.

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

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

58. Jirriżulta wkoll illi fis-sena 2024, ir-rikorrenti hadu lura l-pussess tal-fond battal.

<u>Data ta' Leżjoni</u>

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

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

61. Jirriżulta illi l-ewwel kera reġistrata tal-fond tirrisali għal 21 ta' Jannar 1979.

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

63. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **<u>Mejju tas-sena 1987</u>** 'il quddiem.

64. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fit-21 ta' Novembru 2021, ossija wara d-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69.

65. 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.*

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

67. Ikkunsidrat illi mill-1 ta' Ġunju 2021, ir-rikorrenti kellhom id-dritt illi jissanaw il-vjolazzjoni illi ġiet stabbilita minn dina l-Qorti, l-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jingħata sal-1 ta' Ġunju 2021, peress illi wara dakinhar, ir-rikorrenti kellhom kull dritt illi jipproteġu d-drittijiet tagħhom u jitolbu għal kera ogħla.

68. 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 stabbliti.

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

<u>2Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji</u>

70. 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."*

71. 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."

72. 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.

73. Hawnhekk il-Qorti tosserva illi jirriżulta, mid-dokumentazzjoni eżebita, illi il-fond inkera għal Lm30 fis-sena ossija €70, u dan baqa' hekk jitħallas sas-sena 2007, meta l-intimati ma kinux jafu lil min iħallsu.

74. 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.

75. 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.

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

Huwa minnu li m'hemmx lok għal tnaqqis fil-kumpens pekunarju minħabba l-passivita` tas-sid ġaladarba l-azzjoni ma tkunx ġiet preskritta u allura d-dritt ta' azzjoni jkun għadu sħiħ u mhux mittiefes. Dan ma jgħoddx ukoll pero` għal-likwidazzjoni tal-kumpens non-pekunarju, l-għan ta' liema huwa li jikkumpensa lis-sid għat-tbatija morali li jkun sofra matul iż-żmien relevanti. F'dan ir-rigward il-passivita` tas-sid issir għalhekk relevanti. L-ewwelnett għaliex il-passivita` tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. Inoltre l-

<u>*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)

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

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

<u>**Danni Pekunjarji**</u>								
Minn	**Sa**	**Kera Perċepibbli (€)**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
Gunju	Gunju							
1987	1992	3000	5		15000			
1992	1997	5000	5		25000			
1997	2002	7875	5		39375			
2002	2007	12000	5		60000			
2007	2012	12580	5		62900			
2012	2017	13135	5		65675			
2017	2021	19610	4		78440			
	Numru ta' Snin		34					
				TOTAL	346390			
			Naqqas 30%		103917			
		Bilanċ				242473		
			Naqqas 20%			48494.6		
				TOTAL Danni Pekunjarji			193978.4	
Kera Mħallsa								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
1987	2007	70	20	1400				
	Numru ta' Snin		20					
		TOTAL		1400				
				Naqqas Kera Mħallsa			1400	
				BILANĊ Danni Pekunjarji				192578.4
<u>**Danni Non Pekunjarji**</u>								
Kumpens €	**Snin**	**Total**						
100	34	3400						
				ŻID Danni Non Pekunjarji				3400
			<u>TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji</u>					195978.4

79. 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.

80. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghal-fond 73, Triq San Kristofru, Valletta għandu jkun ta' **mija u ħamsa u disgħin elf, disgħa mija u tmienja u sebgħin Euro (€195,978).**

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, kif fuq aħjar deskritt.

Tilqa' t-Talbiet kollha, fejn jirrigwardaw ksur ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja, u dan kif ġej:

Tiddikjara u illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Artikolu 3 u 4 tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta kienu jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Pace fil-fond 73, Triq San Kristofru, Valletta waqt li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Tiddikjara illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni fuq stabbilita.

Tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti ta' **mija u ħamsa u disgħin elf, disgħa mija u tmienja u sebgħin Euro (€195,978)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **mija u ħamsa u disgħin elf, disgħa mija u tmienja u sebgħin Euro (€195,978)** 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