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 175/2023 FDP

Fl-ismijiet

Christine Sciberras (K.I. 298765 M);
Nathalie Frendo Azzopardi (K.I. 29563 M);
Doris armla minn Joseph Frendo Azopardi fil-kwalita tagħha bħala użufruttwarja tal-mejjet żewġha Joseph Frendo Azzopardi (K.I. 628035 M);

Dottor Carmelo Palmier Cecy (K.I. 400545M);
Mary Bonnici (K.I. 939146 M);
Josephine Cordina (K.I. 210448 M)
Catherine Palmier Cecy (K.I. 962650 M)

Vs.

Avukat tal-Istat
Vincent Peresso (K.I. 505248 M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 3 ta' April 2023 li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

   i. *Illi r-rikorrenti huma kollha proprjetarji tal-fond* ***284/285/286, Triq il-Kbira, Ħal-Qormi,*** *liema proprjeta' huma akkwistaw per via di successione mill-antekawża tagħhom.*

   ii. *Illi r-rikorrenti Christine Sciberras (K.I. 298765 M) u Nathalie Frendo Azzopardi (K.I. 29563 M) akkwistaw nofs sehem indiviż, mill-wirt tal-mejjet missierhom Joseph Frendo Azzopardi li miet fis-26 ta' Mejju 1987,*

kif soġġett għall-użufrutt tar-rikorrenti Doris armla minn Joseph Frendo Azzopardi, u dan skont testament tal-5 ta' April 1983 fl-atti tan-Nutar Joseph Saydon, li kopja tiegħu qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala ***'Dokument A'***.

iii. *Illi l-wirt ta' missierhom Joseph Frendo Azzopardi, u speċifikament il-fond in kwistjoni ġie debitament denunzjat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' denunzja numru 733/88, kopja hawn anness u mmarkata bħala* ***'Dokument B'***.

iv. *Illi r-rikorrenti Dottor Carmelo Palmier Cecy, Mary Bonnici, Josephine Cordina u Catherine Palmier Cecy akkwistaw n-nofs sehem indiviż l-ieħor, mill-wirt tal-mejjet ziju tagħhom il-Canonku Praepositu Dun Giovanni Antonio Palmier, li ħalla lil dawn l-erba' bħala eredi universali, soġġett għal-użufrutt ta' ommhom Beatrice Palmier.*

v. *Illi l-istess Beatrice Palmier mietet fis-7 ta' Diċembru 2011 u dan skont ċertifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bħala* ***'Dokument C'***.

vi. *Illi l-istess rikorrenti wirtu l-fond in kwistjoni permezz tal-aħħar testament taz-ziju tagħhom ossia il-Canonku Praepositu Dun Giovanni Antonio Palmier tas-27 ta' Novembru 1986 fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro, qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* ***'Dokument D'***.

vii. *Illi l-wirt tal-imsemmi Canonku Praepositu Dun Giovanni Antonio Palmier ġie debitament dikjarat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni u dan permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis tal-24 ta' Marzu 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Carbonaro, li kopja tiegħu qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* ***'Dokument E'***.

viii. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta miċ-ċertifikat hawn anness u mmarkat bħala* ***"Dokument F".***

ix. *Illi dan il-fond ġie mikri lill-intimat Peresso b'kera miżera fis-sena, pagabbli kull sena bil-quddiem, li wara l-1 ta' Jannar 2010 meta a tenur tal-Att X tal-2009 il-kera saret* ***€185*** *u għoliet fl-1 ta' Jannar 2013 għal* ***€198*** *fis-sena u reġgħet għoliet fl-1 ta' Jannar 2019 għal* ***circa €210*** *fis-sena u dan kif jirriżulta mill-ktieb tal-kera li qiegħed fil-pussess tal-inkwilin.*

x. *Illi l-Gvern arbitrarjament iffissa l-kera pagabbli fis-sena lir-rikorrenti liema somma hija naturalment waħda minima ħafna u żgur ma kenitx tirrifletti l-valur tas-suq tal-istess fond.*

xi. *Illi l-intimati jew min minnhom għandhom iħallsu d-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba dak impost fuqhom b'din ir-rekwiżizzjoni li kisret id-drittijiet tagħhom kostituzzjonali tagħhom kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.*

xii. *Illi għalhekk għad li huwa minnu li r-rikorrenti baqgħu titolarji u proprjetarji tal-fond de quo, ġie impost fuqhom 'landlord / tenant relationship' u fil-verita' l-aġir huwa esporprjazzjoni de facto u dan ikkrea preġudizzju sproporzjonat u eċċessiv fuq l-esponenti bi ksur tal-Ewwel Protokol tal-Artikolu Wieħed tal-Konvenzjoni Ewropea kif ġia ġie stabbilit fil-kawża **"Fleri Soler & Camilleri vs MALTA" deċiża fis-26 ta' Diċembru 2006** u **"Gerald Montanaro Gauci vs MALTA" deċiża fit-30 ta' Awissu 2016**.*

xiii. *Illi għad illi l-istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, huwa għandu pero` jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jilħaq, ikun hemm proporzjon bejn il-piż li jrid ibati s-sid li fuq il-proprjeta` tiegħu toħroġ l-ordni ta' rekwiżizzjoni u l-interess għas-soċjeta` in ġenerali u li b'din l-inġerenza sid ma jkunx assoġġettat għal disproportionate burden.*

xiv. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa' kellha okkażjoni tikkummenta f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjeta' għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża **"Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjeta' tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti wkoll sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta.*

xv. *Illi b'sentenza oħra deċiża mill-**Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-27 ta' Awwissu 2019, (Application no. 55747/16)** fl-ismijiet **Portanier vs Malta**, l-imsemmija Qorti ammoniet lill-Qorti Kostituzzjonali Maltija talli qiegħda b'mod kontinwu u sistematika tabdika mir-responsabbilta' tagħha illi tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini f'każijiet simili għal dak odjern, meta fl-istess nifs issib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.*

xvi. *Illi sussegwentement, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), f'każ simili għal dak odjern **Rikors Nru. 77/2015 fl-ismijiet Joseph Camilleri vs L-Avukat Ġenerali u Sylvia u Dennis konjuġi Fenech deċiża fit-3 ta' Ottubru 2019** mhux talli iddikjarat li kien hemm leżjoni tal-artikolu 37 ta' Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk ordnat illi r-rikorrent jitħallas is-somma ta' ħmistax-il elf euro (€15,000) bħala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju minħabba l-ksur imġarrab minnu talli laqgħat it-talba tal-istess rikorrenti biex jiġu żgumbrati l-intimati u kwindi jingħata pussess liberu tal-fond lir-rikorrenti u dan entro sena mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimati li jħallsu lir-rikorrenti kera ta' €300 fix-xahar mis-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.*

xvii. *Illi fil-każ de quo ċertament li ma kienx hemm dan il-fair balance jew a reasonable relation of proportionality.*

xviii. *Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ċertament li ma hemm ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeċiedi l-kawża odjerna billi ssib illi r-rikorrenti nkisrilhom id-dritt fundamentali tagħhom sanċit bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

xix. *Illi r-rikorrenti jippretendu illi huma għandhom jirċievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Liġi li huma sofrew tul iż-żmien, sal-preżentata tar-rikors odjern, b'riserva għal kull azzjoni oħra biex jiġu dikjarati wkoll liġijiet oħra li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.*

xx. *Illi huma għandhom jirċievu d-dannu kollu soffert miż-żmien imsemmi u dan skond sentenza deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali* ***Rikors Nru. 161/2019/1 fl-ismijiet SAMMUT CARMEL SIVE CHARLES vs DIMECH MARIA STELLA ET,*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ġie deċiż illi r-rikorrenti kienu daħlu fiż-żarbun tas-suċċeduti tagħhom fit-titolu u kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-leżjoni sofferta.*

GĦALDAQSTANT ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

I. ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilin* ***Vincent Peresso*** *għall-fond* ***284/285/286, Triq il-Kbira, Ħal-Qormi,*** *dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi.*

II. ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.*

III. ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Liġi.*

IV. ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni.

2. Rat illi fit-28 ta' April 2023, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi ressaq is-segwenti difiżi:

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iressqu prova tat-titolu li turi li l-proprjetà in kwistjoni, ossia l-'****fond 284/285/286, Triq il-Kbira, Ħal-Qormi'*** *jappartjeni lilhom, u jintwera s-sehem attwali li kull wieħed u waħda mir-rikorrenti allegatament igawdu mill-proprjetà 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;*

2. *Illi preliminarjament ukoll, jekk jirriżulta li r-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji ordinarji mogħtija lilhom bil-liġi, din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli tistħarreġ ulterjorament l-ilmenti mressqa. Dan a tenur tal-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

3. *Illi preliminarjament u bla ħsara għall-premess, ir-rikorrenti għandhom jġibu prova xierqa li turi kif il-proprjetà in kwistjoni kienet soġġetta għall-kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti fi premessi numri (xi) u (xiii) jirreferu għal ordni ta' rekwiżizzjoni li fl-ebda parti oħra fir-rikors promotur ma ssir referenza għaliha. L-esponent għalhekk jirriżerva illi jekk jirriżulta li fil-każ odjern verament kien hemm ordni ta' rekwiżizzjoni, huwa jressaq eċċezzjonijiet ulterjuri;*

5. *Illi bla ħsara għall-premess, l-allegazzjonijiet, il-pretensjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda;*

6. *Illi bla ħsara għall-premess, jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw ir-rikorrenti jew l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti u dan dejjem skond il-prinċipju fondamentali ta' pacta sunt servanda;*

7. *Illi bla ħsara għall-premess, f'kull każ ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għal dawk il-perjodi li l-istess rikorrenti ma*

kellhom l-ebda jedd fil-liġi li jirċievu l-frottijiet tal-istess proprjetà in mertu. Konsegwentement ir-rikorrenti ma jistgħux jippretendu kumpens għall-allegat vjolazzjoni tad-drittijiet tal-awturi fit-titolu tagħhom;

8. *Illi bla ħsara għall-premess, anke għall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja u l-perjodu ta' minn meta r-rikorrenti seta` beda jkollhom jedd li jirċievu l-frottijiet tal-istess proprjetà, id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti xorta waħda ma ġewx u m'humiex jiġu mittiefsa;*

9. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u b'referenza għal fejn qiegħda tiġi allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif sanċiti taħt l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, jiġi eċċepit li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ din l-Onorabbli Qorti ma tista' qatt issib ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan qiegħed jintqal għaliex kemm id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll dawk tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta daħlu fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962 u għaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll il-Kodiċi Ċivili huma mħarsa bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

10. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fejn qiegħda tiġi allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif sanċit taħt l-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabbilità ta' dan l-artikolu peress illi dan japplika biss f'każijiet ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, it-tali żvestiment ma sarx;*

11. *Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafi preċedenti, dato ma non concesso li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemmx ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali;*

12. *Illi bla ħsara għas-suespost, mill-lenti tal-**ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali,** l-esponent iwieġeb li skond il-proviso ta' dan l-artikolu Konvenzjonali, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali. Għalhekk ma jistax jinstab ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

13. *Illi bla ħsara għas-suespost, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 u l-liġijiet viġenti għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mill-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-*

kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali. Għalhekk ma ġewx vjolati d-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjeta` tar-rikorrent u ma hemmx ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

14. *Illi dejjem bla ħsara għal dak sueċċepit, f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali biex jilmenta dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987). Dan qed jingħad għaliex skond l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jsir qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987) ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

15. *Illi dejjem bla ħsara għas-suespost u dejjem kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimat qed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ċertament li ma jistax jiġi ilmentat li kirja residenzjali li għaliha japplika l-Kapitolu 69 ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors. Din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej;*

16. *Illi strettament bla ħsara għas-suespost, kif ġia eċċepit, permezz tal-emendi li saru permezz tal-Att XXIV tal-2021 hemm bilanċ xieraq bejn il-jeddijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Għalhekk strettament mingħajr preġudizzju u biss għal grazzja tal-argument f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib li hemm kirja u l-kirja hija protetta skond il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kwalunkwe protezzjoni li jgawdi minnha l-intimat taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma għandhiex tiġi preġudikata u in oltre', din l-Onorabbli Qorti mhix il-fora addatata sabiex tordna l-iżgumbrament tal-intimat;*

17. *Illi stante li ma ġewx u ma humiex qegħdin jiġu leżi id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;*

18. *Illi bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti fosthom il-likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas ta' kumpens u danni;*

19. *Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku għal grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur*

tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tiddeċiedi li tordna lill-esponent iħallas xi kumpens jew danni lir-rikorrenti, dan għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti <u>*d-data ta' minn meta l-proprjetà in kwistjoni ġiet tappartjeni lir-rikorrenti sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.*</u>

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

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

3. Rat illi fit-23 ta' Ġunju 2023, l-intimati **Victor Peresso** rrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

    1. *Illi in linea preliminari r-rikorrenti għandhom jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-fond de quo;*

    2. *Preliminarjament ukoll, l-intimat Vincent Peresso m'huwiex il-leġittimu kuntradittur tat-talbiet tar-rikorrenti, u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju;*

    3. *Illi bla preġudizziu għall-eċċezzjoni preliminari suesposta u sussidjarjament, kwalunkwe azzjoni li tallega li leġislazzjoni tirriżulta fi vjolazzioni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-bniedem u f'dan il-każ odjern vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandha tiġi diretta kontra l-Istat u mhux kontra individwu;*

    4. *Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet suesposti u sussidjarjament, jekk jirriżultaw xi danni, dawn id-danni qatt ma jistgħu jiġu attribwiti lil jew jiġi mitluba mill-intimat Vincent Peresso iżda se mai kwalsijasi talba ta' kumpens għal danni riżultanti minn leġislazzjoni għandha tintalab mill-Istat;*

    5. *Illi bla preġudizzju għall-eccezzjonijiet suesposti, fil-mertu, l-intimat Vincent Peresso jgawdi titolu tajjeb ta' kera skont il-liġi u dejjem ħallas l-kera b'mod regolari li r-rikorrenti jew il-predeċessuri tagħhom dejjem aċċettaw, li tfisser aċċettazzjoni tal-kera valida skont il-liġi u dan kif jirriżulta mill-kopji tal-irċevuti u ċ-ċekkijiet tal-ħlas tal-kera hawn mehmuż bħala Dokumenti VP1 sa VP9;*

    6. *L-intimat Vincent Peresso m'għandux ibati spejjeż;*

    7. *Salv eċċezzjonijiet oħra li jistgħu jitressqu skond il-liġi.*

Provi

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

    - Dok. A   Testament tal-5 ta' April 1983 fl-atti tan-Nutar Joseph Saydon

- Dok. B Denunzja numru 733/88 ta' Joseph Frendo Azzopardi
- Dok. C Ċertifikat tal-Mewt ta' Beatrice Palmier
- Dok. D Testament tas-27 ta' Novembru 1986 fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro
- Dok. E Dikjarazzjoni causa mortis tal-24 ta' Marzu 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Carbonaro
- Dok. F Ċertfikat tan-Non Dekontroll
- Dok. G Estratt tar-Reġistru Elettorali

5. Rat l-affidavit ta' Christine Sciberras, ippreżentat mar-rikors promotur (fol 7).

6. Rat illi fit-28 ta' Settembru 2023, il-Qorti appuntat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u fuq talba tar-rikorrenti, tqis il-valur lokazzjoni ta' l-istess fond mis-sena 1987 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

7. Rat illi fit-28 ta' Settembru 2023, ir-rikorrenti dikjaraw illi ma kellhomx provi x'jippresentaw.

8. Rat illi fis-6 ta' Novembru 2023 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fit-13 ta' Novembru 2023. (fol 68)

9. Rat illi fit-28 ta' Novembru 2023, ġie ppreżentat l-affidavit ta' l-intimat **Vincent Peresso**, flimkien ma' dokumentazzjoni ossija kopja tal-ktieb tal-kera mid-19 ta' April 1973 sat-8 ta' April 2022.

10. Rat illi fit-30 ta' Novembru 2023 ġew ippreżentati domandi in eskussjoni da' parte tal-Avukat tal-Istat (fol 120), illi għalihom rrispondiet il-Perit Tekniku fit-12 ta' Marzu 2024. (fol 136)

11. Rat illi fl-14 ta' Marzu 2024, il-Qorti ġiet infurmata illi hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, bin-numru 179/2023 CG.

12. Semgħet ix-xhieda, in kontro eżami, ta' Christine Sciberras, illi saret fil-25 ta' Settembru 2024.

13. Semgħet ix-xhieda, in kontro eżami, ta' Vincent Peresso, illi saret fil-25 ta' Settembru 2024.

14. Rat illi fil-25 ta' Settembru 2024, il-partijiet qablu illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

15. Rat illi fil-25 ta' Settembru 2024 il-kawża ġiet differita għas-sottomissjonijiet.

16. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tar-rikorrenti ppreżentati fit-28 ta' Novembru 2024.

17. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub ta' l-intimat Vincent Peresso ippreżentati fil-15 ta' Jannar 2025.

18. Rat is-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentati fit-30 ta' Jannar 2025.

19. Rat illi fil-5 ta' Frar 2025, il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Fatti tal-każ

20. Jirriżulta, mill-provi prodotti, li l-fond meritu tal-kawża odjerna, ossija 284/285/286, Triq il-Kbira, Ħal-Qormi, kien proprjeta' ta' l-antenati tar-rikorrenti. Ir-rikorrenti Christine Sciberras u Nathalie Frendo Azzopardi wirtuh mingħand il-ġenituri tagħhom Joseph u Doris Frendo Azzopardi, filwaqt illi r-rikorrenti Dr Carmelo Palmier Cecy, Mary Bonnici, Josephine Cordina u Catherine Palmier Cecy wirtuh mingħand iz-ziju tagħhom, il-Canonku Praepositu Dun Giovanni Antonio Palmier.

21. Jirriżulta illi l-intimat Vincent Peresso, flimkien mal-mejta martu Maria Peresso nee' Galea, ilhom jgħixu fil-fond meritu tal-kawża odjerna, sa mit-23 ta' Diċembru 1976, f'liema fond, qabilhom, kienu qed jgħixu l-ġenituri ta' Maria Peresso, ossija Anthony u Dolores Galea, li kienu ilhom jgħixu hemm sa minn meta żżewgu, ossija fit-3 ta' Settembru 1944.

22. Jirriżulta illi l-intimat ippreżenta kopja tal-kotba tal-kera sa mill-1 ta' April 1972 (fol 92 sa 118), fejn jidher illi:

    - Bejn l-1 ta' April 1972 sal-31 ta' Marzu 1994, kienet titħallas kera ta' Lm15, ossija **€34.95** fis-sena minn Anthony Galea. (fol 92 sa 104)
    - Bejn l-1 ta' April 1994 sal-31 ta' Marzu 2003, kienet titħallas kera ta' Lm15, ossija €34.95 fis-sena minn Anthony Galea għall-nofs il-fond lir-rikorrenti Frendo Azzopardi u nofs lir-rikorrenti Palmier Ceci, total ta' €**69.90** fis-sena.
    - Bejn l-1 ta' April 2003 sal-31 ta' Marzu 2010, kienet titħallas kera ta' €34.95 minn Vincent Peresso għall-nofs il-fond lir-rikorrenti Frendo Azzopardi u nofs lir-rikorrenti Palmier Ceci, total ta' **€69.90** fis-sena.
    - Bejn l-1 ta' April 2011 u l-31 ta' Marzu 2013, kienet titħallas kera ta' €92.50 minn Vincent Peresso għall-nofs il-fond lir-rikorrenti Frendo Azzopardi u nofs lir-rikorrenti Palmier Ceci, total ta' **€185** fis-sena.
    - Bejn l-1 ta' April 2013 u l-31 ta' Marzu 2018, kienet titħallas kera ta' €98.76 minn Vincent Peresso għall-nofs il-fond lir-rikorrenti Frendo Azzopardi u nofs lir-rikorrenti Palmier Ceci, total ta' **€197.52** fis-sena.
    - Bejn l-1 ta' April 2018 u l-31 ta' Marzu 2020, kienet titħallas kera ta' €101.57 minn Vincent Peresso għall-nofs il-fond lir-rikorrenti Frendo Azzopardi u nofs lir-rikorrenti Palmier Ceci, total ta' **€203.14** fis-sena.
    - Bejn l-1 ta' April 2020 u l-31 ta' Marzu 2021, kienet titħallas kera ta' €104.82 minn Vincent Peresso għall-nofs il-fond lir-rikorrenti Frendo Azzopardi u nofs lir-rikorrenti Palmier Ceci, total ta' **€209.64** fis-sena.
    - Bejn l-1 ta' April 2021 l-quddiem, kienet titħallas kera ta' €108.82 minn Vincent Peresso għall-nofs il-fond lir-rikorrenti Frendo Azzopardi u nofs lir-rikorrenti Palmier Ceci, total ta' **€217.64** fis-sena.

23. Jirriżulta illi l-intimat Vincent Peresso, għandu jirrisjedi fil-fond.

24. Jirriżulta illi r-rikorrenti nedew proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera 179/2023 CG.

Rapport Peritali

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

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

a. Illi l-esponenti tistma l-valur fis-sena 2023[2] tal-fond 284/285/286, Triq il-Kbira, Ħal Qormi, bil-pussess battal, u li għandu kejl kumulattiv internament ta' ċirka 162 metru kwadru, u ġnien ta' wara ta' kejl superfiċjali ta' ċirka 138 metru kwadru, għall-valur ta' €600,000 (Sitt mitt elf ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €12,000 fis-sena (Tnax-il elf ewro).[3]

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

c. Illi l-esponenti qed tibbaża r-riżultati tagħha fuq Mudell Numru 2 (Dok. P3 anness) peress li r-riċerka li saret fil-gazzetti lokali hija waħda ddettaljata u bbażata fuq proprjetajiet tal-istess natura u lokalità.

d. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2022 huwa ta' €11,500 fis-sena (Ħdax - il elf u ħames mitt ewro).

e. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2017 huwa ta' €9,300 fis-sena (Disat' elef u tlett mitt ewro).

f. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2012 huwa ta' €6,000 fis-sena (Sitt elef ewro).

g. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2007 huwa ta' €5,500 fis-sena (Ħamest' elef u ħames mitt ewro).

h. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2002 huwa ta' €5,040 fis-sena (Ħamest' elef u erbgħin ewro).

i. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1997 huwa ta' €3,276 fis-sena (Tlett elef, mitejn u sitta u sebgħin ewro).

j. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1992 huwa ta' €1,920 fis-sena (Elf, disa' mija u għoxrin ewro).

k. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1987 huwa ta' €1,280 fis-sena (Elf, mitejn u tmenin ewro).

---
[1] https://ecourts.gov.mt/onlineservices/
[2] Sal-preżentata tar-rikors ġuramentat tat-3 ta' April 2023.
[3] €1,000 fix-xahar. Il-valur ta' €600,000 ġie kapitalizzat bit-2%.

> l. *Illi preżentement il-fond huwa abitat, u huwa miżmum fi stat aċċettabbli f'ċertu ambjenti, iżda partijiet oħra tal-fond jinsabu fi stat medjokri ħafna.*
>
> *Daqstant għandha x'tirrelata l-esponenti għas-savju konsiderazzjoni ta' din il-Qorti.*

26. Jirriżulta illi, fil-każ odjern, lill-Perit Tekniku sarulha domandi in eskussjoni, liema domandi iżda ma biddlu xejn mill-konklużjoni ta' l-istess Perit Tekniku, u għalhekk din il-Qorti ma tara ebda raġuni 'l għaliex ma għandhiex tistrieħ fuq il-konklużjonijiet minnha milħuqa.

Difiżi mqajjma

27. Jirriżulta illi l-intimat Vincent Peresso, fid-difiża tiegħu, fost il-varji difiżi mqajjma, insista illi huwa dejjem mexa mal-Liġi u għalhekk ma kienx il-leġittimu kontradittur u ma kellux jiġi mġiegħel iħallas kumpens u wisq anqas spejjeż.

28. 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 sad-dħul tal-Artikolu 4A permezz tal-Att XXIV tal-2021, liema att ipprovda għodda suffiċjenti lir-rikorrenti biex jipproteġi d-drittijiet tagħha.

<u>**Każ kontra Vincent Peresso**</u>

29. L-intimat Vincent Peresso, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet tiegħu, jidher li qed iqajjem, fost id-difiżi tiegħu, l-eċċezzjoni illi huwa ma kienx il-leġittimu kontradittur u ma kellux jiġi mġiegħel iħallas kumpens u wisq anqas spejjeż kif ukoll illi huma dejjem mxew mal-Liġi.

30. Dwar id-difiża tal-leġittimu kontradittur, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawża fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- l-Avukat Ġenerali et,** fejn dwar il-kwistjoni tal-leġittimu kontradittur ġie trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjeż f'kawża simili u sostniet is-segwenti:

> *20. Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m'għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita' tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffettwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita' tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f'dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integreta' tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huma leġittimi kuntradittturi.*

> *Għaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqgħet it-talba għas-sejħa fil-kawża tal-każin intimat.*

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

32. Dwar min għandu jerfa' l-piż tal-ħlas tad-danni, il-Qorti tagħmel referenza għal dak illi ntqal mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ciantar et** deċiża fl-24 ta' Frar 2012 fejn dwar difiża simili, kien intqal is-segwenti:

> *... kumpens bħal dak għandu jbagħtih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;*
>
> *Fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.*

33. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi għandha tilqa' tali difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimat Vincent Peresso kien biss benefiċċjarju minn Liġi u ma ġiex ippruvat illi b'xi mod kienu qiegħed jabbuża minnha, u għalhekk ċertament huwa ma għandhomx ibagħtu l-ispejjeż tar-rikorrenti f'każ illi jinstab ksur a favur tar-rikorrenti. Madanakollu, il-Qorti tqis illi, tenut kont tal-fatti u tal-benefiċċji konsiderevoli illi gawda l-intimat riżultat ta' tali leġislazzjoni, huwa ġust u ekwu illi <u>għall-anqas</u> huwa jbagħti l-ispejjeż tiegħu!

34. L-intimati qajjmu wkoll varji difiżi oħra, illi anke l-Avukat tal-Istat qajjem, u għalhekk ikun opportun illi jiġu kkunsidrati flimkien mad-difiżi tal-Avukat tal-Istat.

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

35. 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.

36. 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).

37. 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."

38. Bl-eċċezzjonijiet u s-sottomissjonijiet 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.

39. Ġie eċċepit ukoll illi 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.

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

41. 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).”

42. 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.

43. Fil-każ suċitat ingħad:

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

44. 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).

45. 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.”

46. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, peress illi jidher li beda jinkera sa mill-1 ta’ April 1971 – vide fol 92 – u għalhekk koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.

47. Ir-rikorrenti jikkontendu illi l-kera li kien qed titħallas kienet waħda miżera.

48. Kif jirriżulta, mid-dokumentazzjoni u l-ktieb tal-kera eżebit mill-intimat, għalkemm il-Qorti tikkontendi, mhux komplet, jidher illi r-rikorrenti ipperċepew il-kera segwenti:

- Bejn l-1 ta' April 1972 sal-31 ta' Marzu 1994, kienet titħallas kera ta' Lm15, ossija **€34.95** fis-sena minn Anthony Galea. (fol 92 sa 104)
- Bejn l-1 ta' April 1994 sal-31 ta' Marzu 2003, kienet titħallas kera ta' Lm15, ossija €34.95 fis-sena minn Anthony Galea għall-nofs il-fond lir-rikorrenti Frendo Azzopardi u nofs lir-rikorrenti Palmier Ceci, total ta' €**69.90** fis-sena.
- Bejn l-1 ta' April 2003 sal-31 ta' Marzu 2010, kienet titħallas kera ta' €34.95 minn Vincent Peresso għall-nofs il-fond lir-rikorrenti Frendo Azzopardi u nofs lir-rikorrenti Palmier Ceci, total ta' **€69.90** fis-sena.
- Bejn l-1 ta' April 2011 u l-31 ta' Marzu 2013, kienet titħallas kera ta' €92.50 minn Vincent Peresso għall-nofs il-fond lir-rikorrenti Frendo Azzopardi u nofs lir-rikorrenti Palmier Ceci, total ta' **€185** fis-sena.
- Bejn l-1 ta' April 2013 u l-31 ta' Marzu 2018, kienet titħallas kera ta' €98.76 minn Vincent Peresso għall-nofs il-fond lir-rikorrenti Frendo Azzopardi u nofs lir-rikorrenti Palmier Ceci, total ta' **€197.52** fis-sena.
- Bejn l-1 ta' April 2018 u l-31 ta' Marzu 2020, kienet titħallas kera ta' €101.57 minn Vincent Peresso għall-nofs il-fond lir-rikorrenti Frendo Azzopardi u nofs lir-rikorrenti Palmier Ceci, total ta' **€203.14** fis-sena.
- Bejn l-1 ta' April 2020 u l-31 ta' Marzu 2021, kienet titħallas kera ta' €104.82 minn Vincent Peresso għall-nofs il-fond lir-rikorrenti Frendo Azzopardi u nofs lir-rikorrenti Palmier Ceci, total ta' **€209.64** fis-sena.
- Bejn l-1 ta' April 2021 l-quddiem, kienet titħallas kera ta' €108.82 minn Vincent Peresso għall-nofs il-fond lir-rikorrenti Frendo Azzopardi u nofs lir-rikorrenti Palmier Ceci, total ta' **€217.64** fis-sena.

49. 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.

50. 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).*

51. 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.

52. 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.

53. 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.

54. 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>

55. 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.

56. 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.

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

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

<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-fond ġie mikri mill-1 ta' April 1972 u l-intimat Peresso għadu jirrisjedi fih sa llum.

62. Jirriżulta illi din il-Qorti qed issib ksur abbażi tal-Konvenzjoni, liema konvenzjoni saret applikabbli b'effett mit-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-3 ta' April 2023, 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 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.

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

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 **erbgħa u tletin (34) sena**.

Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji

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

73. 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.

74. 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.*

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

> *Huwa minnu li m'hemmx lok għal tnaqqis fil-kumpens pekunarju minħabba l-passivita` tas-sid ġaladarba l-azzjoni ma tkunx ġiet preskritta u allura d-dritt ta' azzjoni jkun għadu sħiħ u mhux mittiefes. Dan ma jgħoddx ukoll pero` għal-likwidazzjoni tal-kumpens non-pekunarju, l-għan ta' liema huwa li jikkumpensa lis-sid għat-tbatija morali li jkun sofra matul iż-żmien relevanti. F'dan ir-rigward il-passivita` tas-sid issir għalhekk relevanti. L-ewwelnett għaliex il-passivita` tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. Inoltre l-individwu għandu obbligu legali li kemm jista' jkun inaqqas id-dannu soffert minnu, ħaġa li s-sid ċertament m'għamilx.* (sottolinjar ta dina l-Qorti)

76. 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.

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

Danni Pekunjarji								
Kera Perċepibbli (vide para 25)								
Minn	**Sa**	**Kera Perċepibbli (€)**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
Mejju	Mejju							
1987	1992	1280	5		6400			
1992	1997	1920	5		9600			
1997	2002	3276	5		16380			
2002	2007	5040	5		25200			
2007	2012	5500	5		27500			
2012	2017	6000	5		30000			
2017	2021	9300	4		37200			
	Numru ta' Snin		34					
				TOTAL	152280			
			Naqqas 30%		45684			
		Bilanċ				106596		
			Naqqas 20%			21319.2		
				TOTAL Danni Pekunjarji			85276.8	
Kera Mħallsa (vide para 48)								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
1987	1994	34.95	7	244.65				
1994	2010	69.9	16	1118.4				
2010	2013	185	3	555				
2013	2018	197.52	5	987.6				
2018	2020	203.14	2	406.28				
2020	2021	209.64	1	209.64				
		TOTAL	34	3521.57			4128.08	**81148.72**
				Naqqas Kera Mħallsa				
				BILANĊ Danni Pekunjarji				
Danni Non Pekunjarji								
	Kumpens €	**Snin**	**Total**					
	100	34	3400					
				ŻID Danni Non Pekunjarji				3400
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					**84548.72**

78. 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.

79. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti, għas-sehem tagħha ta' terz indiviż għall-fond 284/285/286, Triq il-Kbira, Ħal-Qormi għandu jkun ta' **erbgħa u tmenin elf, ħames mija u disgħa u erbgħin Euro (€84,549).**

Rimedju Ulterjuri

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

81. Madanakollu, din il-Qorti ser tipprovdi, li fl-eventwalita` li l-intimat Vincent Peresso imutu, sakemm "*wild naturali jew legali*" tagħhom, kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili,

indikati wkoll bħala "*membri tal-familja tal-kerrej*" fil-Kap 69 ikunu qed jgħixu magħhom, tali persuni m'għandhomx ikollhom id-dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond bħala kerrejja kif stipulat fil-Kodiċi Ċivili.

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

Konklużjoni

Il-Qorti,

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

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

Tilqa' t-talbiet rikorrenti, u għalhekk:

Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta jiksru d-drittijiet tar-rikorrenti kif kontemplati bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

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

Tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti għandu jkun ta' **<u>erbgħa u tmenin elf, ħames mija u disgħa u erbgħin Euro (€84,549)</u>** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' **<u>erbgħa u tmenin elf, ħames mija u disgħa u erbgħin Euro (€84,549)</u>** kif hekk likwidata.

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

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż tar-rikorrenti, salv għall-ispejjeż ta' l-intimat Vincent Peresso, illi għandhom ikunu esklussivament a kariku tiegħu.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur