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 322/2023 FDP

Fl-ismijiet

Anna Bonnici (K.I. 226935 M)
Vincent Farrugia (Passaport Awstraljan Nru: N1216555)
Maria Dolores sive Doreen Muscat nee Farrugia (K.I. 017255 M)
Maria Lydia Chircop nee Farrugia (K.I. 0273456 M)
Joseph Farrugia (K.I. 0254757 M)
Godfrey Farrugia (K.I. 165565 M)
Lorna May Attard nee Farrugia (K.I. 196572 M)
Carmelo Farrugia (K.I. 574652 M)
Paul Farrugia (K.I. 658554 M)
Kristina Farrugia (K.I. 0421396 M)
Andrea Farrugia (K.I. 0111199 M)
Lourdes Baldacchino nee Farrugia (K.I. 530457 M)
Mary Anne Busuttil nee Farrugia (K.I. 631358 M)
Rita Chircop nee Farrugia (K.I. 225163 M)
Sandra Catania nee Farrugia (K.I. 423570 M)
Sonia Muscat (K.I. 47265 M)
Carmen Azzopardi nee Muscat (K.I. 510253 M)
Evelyn Bonnici nee Muscat (K.I. 584355 M)
Michael Muscat (K.I. 87859 M)
Irene Grech nee Muscat (K.I. 443068 M)
Stephen Muscat (K.I. 349676 M)
Paul John Mark Farrugia (Passaport Awstraljan Nru: PB2530337),
David John Carmel Farrugia (Liċenzja Awstraljana Nru: 086600903)
Gina Mariane Brown (Passaport Brittaniku Nru: 128108360)
Daniel John Simon Farrugia (Liċenzja Awstraljana Nru: T85672)
rappreżentati minn Salvino Farrugia permezz ta' Prokuri mmarkati kollettivament bħala Dok SF1
Carmelo sive Charles Farrugia (K.I. 0415165 M) rappreżentat mir-rikorrenti Godfrey Farrugia (K.I. 165565 M) permezz ta' Prokura hawn anness u mmarkat bħala Dok CF1

Vs.

Avukat tal-Istat

Michelina sive Lina Agius (K.I. 471051 M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 13 ta' Ġunju 2023 li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu is-segwenti:

   1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 25, Mistral, Triq il-Għajn, Ħad-Dingli, ġia 24/25, Strada Fontana, Ħad-Dingli, li huma akkwistaw per via di succesione mill-eredita' tal-antekawża tagħhom ossia Carmelo Farrugia u Marianna Farrugia li mietu rispettivament fil-5 ta' Lulju 1982 u d-9 ta' Awwissu 1993.*

   2. *Illi l-wirt tal-imsemmija Carmelo Farrugia u Marianna Farrugia ddevolva permezz tal-aħħar testment tagħhom ossia testment unica carta tal-20 ta' Lulju 1962 fl-atti tan-Nutar Dottor Salvatore Abela, kopja tiegħu hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument A'.*

   3. *Illi l-imsemmija Carmelo Farrugia u Marianna Farrugia nnominaw permezz tal-imsemmi testment lit-tfal tagħhom bħala werrieta universali fi kwoti indaqs bejniethom, ossia lil Giuseppe Farrugia, Emanuele Farrugia, Kristino Farrugia, Maria mart Michele Muscat nee Farrugia, Carmelo Farrugia, Teresa mart Vincenzo Farrugia, Paolo Farrugia, Vincenzo Farrugia u Anna mart Giovanni Bonnici nee Farrugia.*

   4. *Illi Vincenzo sive Vincent Farrugia u Anna mart Giovanni Bonnici nee Farrugia għadhom ħajjin u huma rikorrenti odjerni.*

   5. *Illi l-aħwa l-oħra ossia Giuseppe Farrugia, Paolo Farrugia, Emanuele Farrugia, Cristino Farrugia, Carmelo Farrugia, Maria mart Michele Muscat nee Farrugia, Teresa mart Vincenzo Farrugia, huma kollha mejtin.*

   6. *Illi Joseph sive Giuseppe Farrugia miet fil-5 ta' Lulju 2010, u l-wirt tiegħu ddevolva permezz ta' testment tas-7 ta' Settembru 1995 fl-atti tan-Nutar Dottor Sandra Farrugia, kopja tiegħu hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument B', fejn huwa nnomina lil uliedu ossia r-rikorrenti odjerni Maria Dolores Muscat, Maria Lydia Chircop, Joseph Farrugia, Godfrey Farrugia u Lorna May Attard nee Farrugia.*

   7. *Illi l-imsemmija permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis tat-30 ta' Novembru 2022, fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia, kopja tiegħu hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument C' , fejn ġie debitament dikjarat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, il-wirt tal-istess Joseph sive Giuseppe Farrugia.*

8. *Illi Emanuel Farrugia miet fil-15 ta' April 1999, u l-wirt tiegħu ddevolva permezz ta' testment unica carta ma' martu Carmela Farrugia, tas-17 ta' Novembru fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Abela, kopja tiegħu hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument D', fejn huma nnominaw lil uliedhom ossia r-rikorrenti odjerni Carmelo Farrugia, Paul Farrugia, Domenico Farrugia, Lourdes Baldacchino, Mary Anne Busuttil, Rita Chircop u Sandra Catania nee Farrugia.*

9. *Illi l-imsemmija permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis tat-8 ta' Lulju 1999, fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin, kopja tiegħu hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument E', fejn ġie debitament dikjarat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, il-wirt tal-istess Emanuel Farrugia.*

10. *Illi l-aħħar testment tal-armla ta' Emanuel Farrugia ossia Carmela Farrugia fejn permezz tat-testment tas-16 ta' Ġunju 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Mary sive Mariella Mizzi, kopja hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument F'.*

11. *Illi peress li uliedhom Domenico Farrugia miet permezz tat-testment tat-12 ta' Mejju 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Sandra Valentino, kopja tiegħu hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument G', huwa nnomina lil uliedu ossia r-rikorrenti odjerni Kristina u Andrea Farrugia.*

12. *Illi l-imsemmija rikorrenti Kristina u Andrea Farrugia, permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis tat-22 ta' Ottubru 2010, fl-atti tan-Nutar Dottor Elizabeth Sciriha, kopja tiegħu hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument H' , fejn ġie debitament dikjarat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, l-wirt tal-istess Domenico Farrugia.*

13. *Illi Kristino Farrugia miet fil-10 ta' Awwissu 2021, u l-wirt tiegħu ddevolva permezz ta' testment tas-14 ta' Frar 2020 fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia, kopja tiegħu hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument I', fejn huwa nnomina lis-seba' aħwa tiegħu bid-dritt ta' sostituzzjoni volgari tad-dixxendenti rispettivi tagħhom.*

14. *Illi l-imsemmija rikorrenti, permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis tat-8 ta' Frar 2022, fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia, kopja tiegħu hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument J' , fejn ġie debitament dikjarat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, l-wirt tal-istess Kristino Farrugia.*

15. *Illi Maria Carmela Muscat mietet fil-25 ta' Novembru 2017, u l-wirt tagħha ddevolva permezz ta' testment unica carta tas-17 ta' Frar 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela, kopja tiegħu hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument K', fejn hija nnominat lil żewġha Michael Muscat bħala eredi universali tagħha.*

16. *Illi l-istess żewġha Michael Muscat miet fil-14 ta' Novembru 2018, u l-wirt tiegħu ddevola skont l-aħħar testment tiegħu ossia t-testment unica carta surreferita.*

17. *Illi l-wirt tal-istess fond in kwistjoni minn Maria Carmela Muscat kif ukoll minn Michael Muscat ġew debitamenti dikjarati mal-Kummissarju tat-*

Taxxi Interni permezz ta' żewġ dikjarazzjonijiet causa mortis tal-15 ta' Settembru 2021 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela, hawn annessi u mmarkati bħala 'Dokument L' u 'Dokument M'.

18. *Illi Carmel Joseph Paul Farrugia miet fit-21 ta' Lulju 2003 fl-Awstralja, u permezz ta' testment magħmul fl-Awstralja tal-15 ta' Ottubru 2014, kopja informali hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument N', huwa nnomina lil erba uliedu rikorrenti ossia Paul John Mark Farrugia, David John Carmel Farrugia, Gina Mariane Brown u Daniel John Simon Farrugia.*

19. *Illi l-wirt tal-istess minn Carmel Joseph Paul Farrugia, ġie debitament dikjarat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis tal-30 ta' Novembru 2022 fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia, hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument O'.*

20. *Illi Teresa Farrugia mietet fil-5 ta' Ġunju 2004, u permezz ta' testment magħmul fis-6 ta' Mejju 1977, kopja tiegħu hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument P', hija nnominat lil żewġ uliedha Martin u Carmel Farrugia bħala eredi universali tagħha.*

21. *Illi l-imsemmi Martin Farrugia miet qabel ommu ġuvni u mingħajr tfal u għalhekk il-werriet ta' Teresa Farrugia kien Carmel Farrugia.*

22. *Illi r-rikorrenti odjern Carmel Farrugia debitament ddikjara l-wirt t'ommu lil Kummissarju tat-Taxxi Interni u dan permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis tat-30 ta' Novembru 2022 fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia, kopja tiegħu hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument Q'.*

23. *Illi Paolo Farrugia miet ab intestato fit-12 ta' Frar 2010, u għalhekk wirtuh ir-rikorrenti odjerni bħala werrieta ex lege.*

24. *Illi r-rikorrenti odjerni debitament ddikjaraw l-wirt tal-mejjet Paolo Farrugia mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u dan permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis tas-7 ta' Novembru 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia, kopja tiegħu hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument R'.*

25. *Illi l-imsemmi fond kien ilu mikri lil familja Agius għal għexerien ta' snin u dan inizjalment bil-kera miżera ta' LM 14.50c fis-sena, u llum bil-kera ta' circa fis-sena €220, pagabbli kull sitt xhur ai termini tal-emendi fil-liġi, li kien jitħallas minn John Agius u llum mill-intimata Michelina Agius, li tiġi bintu, u dan kif jirriżulta minn estratti tal-ktieb tal-kera, kopja tagħhom hawn annessi u mmarkati bħala "Dokument S".*

26. *Illi l-fond mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-Dokument hawn anness u mmarkat bħala "Dokument T".*

27. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqgħux taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta'*

Malta, ma setgħu qatt jiżbqu l-valur lokatizzju ta' dak li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914.

28. *Illi ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera għandha tiżdied biss darba kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, bl-aħħar awment li kien fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi għall-aħħar.*

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

30. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*

31. *Illi r-rikorrenti ma kellhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma setgħetx iżżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum, salv għall-emendi li saru riċentement ai termini tal-Liġi ossia l-Artikolu 4A tal-Kap 69, stante illi dak li effettivament hija setgħet titlob li tirċievi huwa dak kif kien limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

32. *Illi dan kollu ġja ġie determinat fil-kawżi Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.*

33. *Illi ġialadarba r-rikorrenti sofriet minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b' Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.*

34. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera kienu interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta' tagħha stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja*

tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).

35. *Illi lanqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

36. *Illi l-valur lokatizzju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti kellha tirċievi, b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa' ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.*

37. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa' kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi 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 sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta' "Franco Buttigieg & Others vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.*

38. *Illi b'sentenza deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et, fit-8 ta' Mejju 2019, din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat iħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża, u l-istess ġie deċiż fil-kawża Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph*

Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.

39. *Illi fil-kawża Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Ġenerali et deċiża finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019 u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni, iżda fejn il-ksur lamentat sab l-oriġini tiegħu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk xorta waħda japplika l-istess insenjament għall-każ odjern, il-Qorti saħansitra laqgħat it-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.*

40. *Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti sofriet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha ta' proprjeta' kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat.*

41. *Illi r-rikorrenti tippretendi illi huma għalhekk għandhom jirċievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Liġi li huma sofrew tul iż-żmien, ossia mis-sena 1987 sas-sena 2022, b'riserva għal kull azzjoni oħra sabiex liġijiet viġenti oħra, jiġu dikjarati wkoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.*

GĦALDAQSTANT ir-rikorrenti titlob 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 t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Michelina Agius għall-fond 25, Triq il-Għajn, Ħad-Dingli u 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 jħallas 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 tal-intimati minn issa għas-subizzjoni.

2. Rat illi fit-30 ta' Awissu 2023, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi ressaq is-segwenti difiżi:

   1. *Illi, preliminarjament, il-prokuri mħollija minn Paul John Mark Farrugia, Daniel John Simon Farrugia, Gina Mariane Brown u David John Carmel Farrugia favur ir-rikorrenti noe Salvino Farrugia ma jagħtux awtorita` lill-istess Salvino Farrugia sabiex jistitwixxi dawn il-proċeduri legali, u għaldaqstant ir-rikorrenti noe Salvino Farrugia aġixxa ultra vires, b'dan li ma jistax jitqies li jirrappreżenta validament lil Paul John Mark Farrugia, Daniel John Simon Farrugia, Gina Mariane Brown u David John Carmel Farrugia f'dawn il-proċeduri;*

   2. *Illi, preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti Vincent Farrugia ma jidhirx li jgħix f'Malta u ma jirriżultax li huwa validament rappreżentat f'dawn il-proċeduri, qua persuna assenti minn dawn il-gżejjer;*

   3. *Illi, preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti jridu jipprovaw l-interess ġuridiku tagħhom f'din il-kawża, u dan stante li mhux ir-rikorrenti kollha jidher li wirtu, jew iddikjaraw drittijiet fuq il-fond de quo 25, Mistral, Triq il-Għajn, Ħad-Dingli, ġia` 24/25 Strada Fontana, Ħad-Dingli u r-riċevuti tal-kera eżebiti mir-rikorrenti lanqas ma jagħmlu referenza għal dan il-fond;*

   4. *Illi ma jirriżultax li r-rikorrenti użufruwew mir-rimedji ordinarji a dispożizzjoni tagħhom qabel ma institwew dawn il-proċeduri, u għaldaqstant l-esponenti jistieden lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex ma teżerċitax il-poteri tagħha, hekk skond l-Artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

   5. *Illi, fil-mertu, l-esponenti jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt, u għandhom jiġu respinti, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;*

   6. *Illi kuntrarjament għal dak premess fil-para 41 tar-rikors promotur, il-perjodu relevanti għall-investigazzjoni ġudizzjarja de quo ma hux mis-sena 1987 sas-sena 2022 kif premess mir-rikorrenti, iżda mhux iżjed kmieni **mid-9 ta' Awissu 1993** għal uħud mir-rikorrenti, meta mietet*

Marianna Farrugia u d-dritt ta' użufrutt li hija kellha fuq il-beni ta' Carmelo Farrugia għalhekk intemm, ***u*** *limitatament għar-rikorrenti Sandra Catania, Mary Anne Busuttil, Lourdes Baldacchino, Kristina Farrugia, Andrea Farrugia, Paul Farrugia, Carmelo Farrugia u Rita Chircop,* ***mis-sena 2011*** *wara li mietet Carmela armla ta' Emanuel Farrugia u għalhekk intemm id-dritt ta' użufrutt li l-istess Carmela Farrugia kienet tgawdi fuq il-beni,* ***sal-31 ta' Mejju 2021****, meta daħlu fis-seħħ l-emendi għall-Kap. 69 tramite l-Att XXIV tas-sena 2021, liema emendi ġew ritenuti ripetutament mill-Qrati tagħna bħala rimedju xieraq;*

7. *Illi ma hux minnu li l-provvedimenti tal-Kap. 69 jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita. Pjuttost il-Kap. 69 jipprovdi varji istanzi, similment għal kirijiet post-1995 fejn sid ta' fond jista' jirriprendi l-fond mikri;*

8. *Illi lanqas ma huwa minnu li l-operazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta iledu drittijiet fundamentali sanċiti mill-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja;*

9. *Illi jsegwi għalhekk li ma hemm ebda kumpens x'jiġi likwidat favur ir-rikorrenti;*

10. *Illi fl-agħar ipotesi għall-esponenti b'referenza għar-raba' talba, kwalunkwe imgħax li jista' talvolta jiddekorri, jiddekorri biss mid-data tas-Sentenza finali, meta kwalunkwe kumpens jiġi likwidat u mhux qabel, ġialadarba r-rikorrenti qatt ma llikwidaw kwalunkwe pretensjoni li jista' jkollhom, lanqas fir-Rikors Promotur;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

3. Rat illi fil-15 ta' Settembru 2023, l-intimat **Michelina sive Lina Agius** rrispondiet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiżi:

   1. *Illi l-esponenti Mary Micallef qed tidher a nom tal-intimata Michelina sive Lina Agius (K.I. 0471051M) bħala l-mandatarja tagħha (prokura annessa u mmarkata bħala DOK A);*

   2. *Illi l-esponenti umilment teċċepixxi illi, filwaqt li l-intimata tirrikonoxxi li għandha locus standi, hija mhijiex il-leġittima kontradittriċi, stante illi bl-ebda mod ma tista' qatt tkun responsabbli, qua ċittadina privata, ta' xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti; u se mai missha ġiet ċitata in kawża sempliċiment għal kull interess li jista' jkollha, u in oltre, la għandha tiġi kundannata tħallas xi kumpens u wisq anqas spejjeż relatati mal-proċedura odjerna;*

   3. *Illi mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, jingħad li l-intimata u l-familja tagħha qabilha, illum mejta, ilhom jirrisjedu fil-fond in kwistjoni talanqas mis-snin ħamsin, u dan dejjem in linea mal-liġijiet viġenti, u għalhekk m'għandha l-ebda nuqqas ta' xiex tirrispondi; se mai, jirrispondi l-Istat;*

4. *Illi inoltre, l-intimata dejjem ikkooperat mar-rikorrenti u dejjem aġixxiet in buona fede; filfatt, il-kirja dovuta dejjem tħallset puntwalment u biż-żieda kif stipulat bil-liġi tul is-snin, u dejjem ġiet aċċettata mill-istess rikorrenti, u dan kif indikat mill-provi miġjuba minnhom stess u għalhekk hija tgawdi l-kirja skont il-liġi;*

5. *Illi inoltre, l-intimata dejjem ħadet ħsieb il-manutenzjoni tal-fond in kwistjoni u għamlet dawk l-ammeljoramenti kif kien rikjest sabiex il-fond jinżamm fi stat tajjeb u ma jsirlux ħsara;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti umilment tikkontendi illi dina l-Onorabbli Qorti, ukoll f'każ li ssib favur ir-rikorrenti fir-rigward tal-ewwel talba tagħhom, ċertament m'għandhiex tordna l-iżgumbrament tal-intimata qua inkwilina, u dan in linja mal-pożizzjoni li ħadu riċentement il-qrati tagħna diversament preseduti,u f'kull każ, u dejjem mingħajr preġudizzju, ir-rimedju tal-kumpens, jekk mistħoqq, ikun biżżejjed u effettiv filwaqt li l-iżgumbrament żgur ikun bil-wisq inġust u sproporzjonat, u dana anki tenut kont il-fatt li r-rikorrenti għandhom rimedji oħrajn li jistgħu jiġu akkordati lilhom, liema rimedji huma ta' inqas detriment għall-esponent minn żgumbrament;*

7. *Illi l-intimata għandha 72 sena u tipperċepixxi biss il-pensjoni, elementi li jimmilitaw favur l-argument tal-inkwilina illi r-rimedju tal-kumpens, jekk mistħoqq, ikun biżżejjed u effettiv, filwaqt li rimedju ulterjuri ċertament ikun bil-wisq inġust u sproporzjonat;*

8. *Illi finalment l-esponenti a nom tal-inkwilina tirriżerva minn issa l-jedd ta' rivalsa kontra l-Gvern ta' Malta u l-Awtorità tad-Djar f'każ illi l-intimata tiġi intortament u mingħajr ħtija ta' xejn, żgumbrata mill-fond minnha mikri, inkluż li żżomm lill-istess responsabbli għal kull dannu u ħsara li tista' ssofri.*

9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, għar-raġunijiet hawn premessi, l-esponenti umilment titlob lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kontra tagħha.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li minn issa nġunti in subizzjoni.

Provi

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

"Dok. A" Testment unica carta Carmelo Farrugia u Marianna Farrugia tal-20 ta' Lulju 1962 fl-atti tan-Nutar Dottor Salvatore Abela.

"Dok. B" Testment ta' Joseph sive Giuseppe Farrugia tas-7 ta' Settembru 1995 fl-atti tan-Nutar Dottor Sandra Farrugia.

"Dok. C" Dikjarazzjoni causa mortis tal-wirt ta' Joseph sive Giuseppe Farrugia tat-30 ta' Novembru 2022, fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia.

"Dok. D" Testment unica carta ta' Emanuel Farrugia u Carmela Farrugia, tas-17 ta' Novembru fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Abela.

"Dok. E" Dikjarazzjoni causa mortis tal-wirt ta' Emanuel Farrugia tat-8 ta' Lulju 1999, fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin.

"Dok. F" Testment ta' Carmela Farrugia tas-16 ta' Ġunju 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Mary sive Mariella Mizzi.

"Dok. G" Testment ta' Domenico Farrugia tat-12 ta' Mejju 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Sandra Valentino.

"Dok. H" Dikjarazzjoni causa mortis tal-wirt ta' Domenico Farrugia tat-22 ta' Ottubru 2010, fl-atti tan-Nutar Dottor Elizabeth Sciriha.

"Dok. I" Testment ta' Kristino Farrugia tas-14 ta' Frar 2020 fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia.

"Dok. J" Dikjarazzjoni causa mortis tal-wirt ta' Krsitino Farrugia tat-8 ta' Frar 2022, fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia.

"Dok. K" Testment unica carta ta' Maria Carmela Muscat u Michael Muscat tas-17 ta' Frar 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela.

"Dok. L" Dikjarazzjoniji causa mortis Maria Carmela Muscat u Michael Muscat tal-15 ta' Settembru 2021 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela.

"Dok. M" Dikjarazzjoniji causa mortis Maria Carmela Muscat u Michael Muscat tal-15 ta' Settembru 2021 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela.

"Dok. N" Testment ta' Carmel Joseph Paul Farrugia magħmul fl-Awstralja tal-15 ta' Ottubru 2014.

"Dok. O" Dikjarazzjoni causa mortis tal-wirt ta' Carmel Joseph Paul Farrugia tal-30 ta' Novembru 2022 fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia.

"Dok. P" Testment ta' Teresa Farrugia magħmul fis-6 ta' Mejju 1977.

"Dok. Q" Dikjarazzjoni causa mortis tal-wirt ta' Teresa Farrugia tat-30 ta' Novembru 2022 fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia.

"Dok. R" Dikjarazzjoni causa mortis tal-wirt ta' Paolo Farrugia tas-7 ta' Novembru 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia.

"Dok. S" Estratti tal-ktieb tal-kera.

"Dok. T" Ċertifikat ta' Non-Dekontroll.

5. Rat l-affidavit ta' **Sonia Muscat**, ippreżentat mar-rikors promotur (fol 7).

6. Rat illi fit-23 ta' Ottubru 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 fis-6 ta' Diċembru 2023 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fit-12 ta' Diċembru 2023. (fol 203)

8. Rat illi fit-12 ta' Diċembru 2023, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx provi x'jippreżentaw, għajr għal xi provi dokumentarji addizzjonali dwar prokuri.

9. Rat illi fit-23 ta' Jannar 2024, ġew ippreżentati prokuri addizzjonali.

10. Rat illi fit-30 ta' Lulju 2024, ġie ppreżentat l-affidavit ta' l-intimata **Michelina sive Lina Agius**, (fol 243) flimkien ma' dokumentazzjoni ossija kopja tal-ktieb tal-kera mid-19 ta' April 1973 sal-24 ta' Settembru 2024, kif ukoll kopja tas-sentenza tal-Bord illi Jirregola l-Kera datata 4 ta' Marzu 2024. (fol 319)

11. Rat illi domandi in eskussjoni ma ġewx ippreżentati.

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

13. Rat illi fl-24 ta' Ottubru 2024 il-kawża ġiet differita għas-sottomissjonijiet.

14. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tar-rikorrenti ippreżentati fit-30 ta' Ottubru 2024.

15. Rat is-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentati fis-7 ta' Jannar 2025.

16. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub ta' l-intimata Michelina Agius ippreżentati fl-10 ta' Jannar 2025.

17. Rat illi fl-20 ta' Frar 2025, il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Fatti tal-każ

18. Jirriżulta, mill-provi prodotti, li l-fond meritu tal-kawża odjerna, ossija 25, Mistral, Triq il-Għajn, Ħad-Dingli, ġia 24/25, Strada Fontana, Ħad-Dingli, kien proprjeta' ta' l-antenati tar-rikorrenti, ossija Carmelo Farrugia u Marianna Farrugia, li kellhom disat' itfal, li huma jew l-eredi tagħhom huma lkoll rikorrenti fil-proċeduri odjerni.

19. Jirriżulta illi l-intimata Michelina sive Lina Agius, illi għandha erbgħa u sebgħin sena, twieldet fil-fond meritu tal-kawża odjerna, fejn kienu, dak iż-żmien, jirrisjedu l-ġenituri tagħha, u baqgħet tgħix ġewwa tali fond flimkien ma' ħutha u, sussegwentement, il-familja tagħha, sa llum il-ġurnata.

20. Jirriżulta illi l-partijiet ippreżentaw kopja tal-kotba tal-kera sa mill-1 ta' April 1974 (fol 96 sa 186 u fol 245 sa 318), fejn jidher illi:

    - Bejn l-1 ta' April 1974 sal-31 ta' Marzu 1980, kienet titħallas kera ta' Lm14.50 kull sitt xhur, jiġifieri fis-sena Lm29, ossija **€67.57.**

- Bejn l-1 ta' April 1980 sal-31 ta' Marzu 1982, kienet titħallas kera ta' Lm20 kull sitt xhur, jiġifieri fis-sena Lm40, ossija **€93.20.**
- Bejn l-1 ta' April 1982 sal-31 ta' Marzu 2010, kienet titħallas kera ta' Lm35 kull sitt xhur, jiġifieri fis-sena Lm70, ossija **€163.10.**
- Bejn l-1 ta' April 2010 u 31 ta' Marzu 2013, kienet titħallas kera ta' €93 kull sitt xhur, jiġifieri **€186** fis-sena.
- Bejn l-1 ta' April 2013 u 31 ta' Marzu 2016, kienet titħallas kera ta' €98 kull sitt xhur, jiġifieri **€196** fis-sena.
- Bejn l-1 ta' April 2016 u 31 ta' Marzu 2019, kienet titħallas kera ta' €103 kull sitt xhur, jiġifieri **€206** fis-sena.
- Bejn l-1 ta' April 2019 u 31 ta' Marzu 2021, kienet titħallas kera ta' €105 kull sitt xhur, jiġifieri **€210** fis-sena.

21. Jirriżulta illi l-intimata Michelina sive Lina Agius, għandu jirrisjedi fil-fond.

22. Jirriżulta illi r-rikorrenti nedew proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera 348/2023 JG, liema proċeduri ġew deċiżi fl-4 ta' Marzu 2024, fejn filwaqt illi ġie dikjarat illi l-intimata Agius hija inkwilina tal-fond, il-kera ġiet awmentata għal €10,000 fis-sena (fol 319 sa 330).

Rapport Peritali

23. 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:

    a. ***Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ fis-sena 2023[1] tal-fond '25, Mistral, Triq il-Għajn, Ħad-Dingli', bil-pussess battal, u li għandu kejl kumulattiv internament ta' ċirka 128 metru kwadru, għall-valur ta' €500,000 (ħames mitt elf ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €12,000 fis-sena (Tnax-il elf ewro)[2].***

    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.*

    d. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2022 huwa ta'* ***€11,400 fis-sena (Ħdax- il elf u erba' mitt ewro).***

    e. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2017 huwa ta'* ***€8,640 fis-sena (Tmint elef, sitt mija u erbgħin ewro).***

    f. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2012 huwa ta'* ***€5,740 fis-sena (Ħamest elef seba' mija u erbghin ewro).***

---
[1] Sal-preżentata tar-rikors ġuramentat tat-13 ta' Ġunju 2023.
[2] €1,000 fix-xahar. Il-valur fis-suq miftuħ ta' €500,000 ġie kapitalizzat bit-2.4%.

g. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2007 huwa ta'* ***€5,600 fis-sena (Ħamest elef u sitt mitt ewro).***

h. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2002 huwa ta'* ***€4,900 fis-sena (Erbat elef u disa' mitt ewro).***

i. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1997 huwa ta'* ***€3,325 fis-sena (Tlett elef, tlett mija u ħamsa u għoxrin ewro).***

j. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1992 huwa ta'* ***€2,100 fis-sena (Elfejn u mitt ewro).***

k. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1987 huwa ta'* ***€1,400 fis-sena (Elf u erba' mitt ewro).***

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

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

Difiżi mqajjma

25. Jirriżulta illi l-intimata Michelina sive Lina Agius, fid-difiża tagħha, fost il-varji difiżi mqajjma, insistiet illi hija dejjem mxiet mal-Liġi u għalhekk ma kinetx il-leġittimu kontradittur u ma kellhiex tiġi mġiegħla tħallas kumpens u wisq anqas spejjeż.

26. 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 mid 9 ta' Awissu 1993 għal dawk r-rikorrenti li wirtu lill Marianna Farrugia, mis-sena 2011 għal dawk illi wirtu lil Carmela Farrugia sad-dħul tal-Artikolu 4A permezz tal-Att XXIV tal-2021, liema att ipprovda għodda suffiċjenti lir-rikorrenti biex jipproteġi d-drittijiet tagħha. In linea preliminari ukoll, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa illi dina l-Qorti ma għandhiex teżerċita l-poteri tagħha peress illi mhux ir-rikorrenti kollha huma rappreżentati fil-proċeduri odjerni permezz ta' prokura.

<u>Każ kontra l-intimata Michelina sive Lina Agius</u>

27. L-intimata Michelina sive Lina Agius, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet tagħha, jidher li qed tqajjem, fost id-difiżi tagħha, l-eċċezzjoni illi hija ma kinetx il-leġittimu kontradittur u ma kellhiex tiġi mġiegħla tħallas kumpens u wisq anqas spejjeż kif ukoll illi hija dejjem mxiet mal-Liġi.

28. Dwar id-difiża tal-legittimu kontradittur, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawża fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- l-Avukat Ġenerali et,** fejn dwar il-

kwistjoni tal-leġittimu kontradittur ġie trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjeż f'kawża simili u sostniet is-segwenti:

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

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

30. 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.*

31. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi għandha tilqa' tali difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimata Michelina sive Lina Agius kienet biss benefiċċjarju minn Liġi u ma ġiex ippruvat illi b'xi mod kienet qiegħda tabbuża minnha, u għalhekk ċertament hija ma għandhiex tbagħti 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 gawdit l-intimata riżultat ta' tali leġislazzjoni, huwa ġust u ekwu illi <u>għall-anqas</u> hija tbagħti l-ispejjeż tagħha!

32. L-intimata qajjmet 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

33. Qabel ma din il-Qorti tidħol fil-meritu tal-każ, tosserva illi l-Avukat tal-Istat qajjem bħala difiża, w daħal fid-dettall dwar il-fatt illi r-rikorrenti ma humiex kollha rappreżentanti u l-prokuri ma humiex kollha ppreżentati, u għalhekk din il-Qorti ma għandhiex teżerċita' d-dritt tagħha.

34. Il-Qorti tosserva illi ksur tad-dritt imur oltre s-sofiżmi legali dwar prokuri u dokumentazzjoni burokratiċi li għalihom jinsisti l-Avukat tal-Istat, u la darba il-Qorti tkun konvinta, kif inhi, illi r-rikorrenti huma lkoll persuni illi jistgħu jitqiesu illi sofrew leżjoni, din il-Qorti m'hijiex ser tintilef fl-irqaqat legali li jipprova jqajjem l-Avukat tal-Istat f'dan il-każ.

35. Għalhekk, tali linja difensjonali m'hijiex qiegħda tiġi aċċettata.

36. Dwar 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.

37. 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).

38. 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."*

39. 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.

40. 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.

41. 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.

42. 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)."

43. 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.

44. Fil-każ suċitat ingħad:

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

45. 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).

46. 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."

47. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, peress illi l-intimata Agius tistqarr illi kemm ilha ħajja hi, ossija aktar minn erbgħa u sebgħin sena ilu, hija dejjem għexet f'dan il-fond, u ġew eżebiti riċevuti ta' kera illi jibdew sa mill-1 ta' April 1974 – għalhekk ma hemm ebda dubju illi l-propjeta' hija koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

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

- Bejn l-1 ta' April 1974 sal-31 ta' Marzu 1980, kienet titħallas kera ta' Lm14.50 kull sitt xhur, jiġifieri fis-sena Lm29, ossija **€67.57**.
- Bejn l-1 ta' April 1980 sal-31 ta' Marzu 1982, kienet titħallas kera ta' Lm20 kull sitt xhur, jiġifieri fis-sena Lm40, ossija **€93.20.**
- Bejn l-1 ta' April 1982 sal-31 ta' Marzu 2010, kienet titħallas kera ta' Lm35 kull sitt xhur, jiġifieri fis-sena Lm70, ossija **€163.10.**
- Bejn l-1 ta' April 2010 u l-31 ta' Marzu 2013, kienet titħallas kera ta' €93 kull sitt xhur, jiġifieri **€186** fis-sena.
- Bejn l-1 ta' April 2013 u 31 ta' Marzu 2016, kienet titħallas kera ta' €98 kull sitt xhur, jiġifieri **€196** fis-sena.
- Bejn l-1 ta' April 2016 u 31 ta' Marzu 2019, kienet titħallas kera ta' €103 kull sitt xhur, jiġifieri **€206** fis-sena.
- Bejn l-1 ta' April 2019 u 31 ta' Marzu 2021, kienet titħallas kera ta' €105 kull sitt xhur, jiġifieri **€210** fis-sena.

50. 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.

51. Jirriżulta illi, permezz ta' sentenza tal-Bord illi Jirregoa l-Kera mogħtija fl-4 ta' Marzu 2024, il-kera issa ġiet stabbilita fl-ammont ta' €10,000!

52. 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).

53. 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.

54. 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.

55. 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.

56. 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>

57. 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.

58. 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.

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

60. 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>

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

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

63. Jirriżulta illi l-fond ġie mikri għal aktar minn sebgħin sena, filwaqt ilil jirriżulta biċ-ċar, skond kotba tal-kera eżebiti, illi sa mill-1 ta' April 1974 u l-intimata Agius għadha tirrisjedi fih sa llum.

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

65. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat ikkontenda illi kwalsiasi kumpens għandu jkun dovut mid-9 ta' Awissu 1993 għal dawk ir-rikorrenti li wirtu lil Marianna Farrugia, mis-sena 2011 għal dawk illi wirtu lil Carmela Farrugia – din il-Qorti ma taqbilx ma' tali asserzjoni. Il-kumpens għandu jingħata minn meta huwa legalment possibbli illi jingħata minn dina l-Qorti, ossija minn meta daħlet fl-effett il-Konvenzjoni fuq imsemmija.

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

67. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fit-13 ta' Ġunju 2023, ossija wara d-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69.

68. 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.*

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

70. 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.

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

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

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

73. 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."*

74. 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 l-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."*

75. 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 irnexxielhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma, għandu imbagħad jitnaqqas il-kera ppercepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi, liema kera ġiet indikata fil-paragrafu 45 aktar 'il fuq.

76. 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.

77. 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 huw neċessarjament kwistjoni suġġettiva li tiddependi fuq iċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.*

78. 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).

79. 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.

80. 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 23)								
Minn	**Sa**	**Kera Perċepibbli (€)**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
Mejju	Mejju							
1987	1992	1400	5		7000			
1992	1997	2100	5		10500			
1997	2002	3325	5		16625			
2002	2007	4900	5		24500			
2007	2012	5600	5		28000			
2012	2017	5740	5		28700			
2017	2021	8640	4		34560			
	Numru ta' Snin		34					
				TOTAL	149885			
			Naqqas 30%		44965.5			
		Bilanċ				104919.5		
			Naqqas 20%			20983.9		
				TOTAL Danni Pekunjarji			83935.6	
Kera Mħallsa (vide para 46)								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
1987	2010	163.1	23	3751.3				
2010	2013	186	3	558				
2013	2016	196	3	588				
2016	2019	206	3	618				
2019	2021	210	2	420				
		TOTAL	34	5935.3			4128.08	**79807.52**
				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					**83207.52**

81. 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.

82. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għall-fond 25, Mistral, Triq il-Għajn, Ħad-Dingli, ġia 24/25, Strada Fontana, Ħad-Dingli, għandu jkun ta' **tlieta u tmenin elf, mitejn u sebgħa Euro (€83,207).**

Rimedju Ulterjuri

83. Din il-Qorti tibda billi tosserva illi jidher li r-rikorrenti nedew proċeduri quddiem il-Bord illi Jirregola l-Kera fejn, filwaqt illi l-intimata ġiet dikjarata bħala inkwilina, l-kera ġiet miżjuda konsiderevolment.

84. Madanakollu, din il-Qorti ser tipprovdi, li fl-eventwalita` li l-intimata Michelina sive Lina Agius 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.

85. Għalhekk, din il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimata Michelina sive Lina Agius 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-intimata.

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 ghandu jkun ta' **tlieta u tmenin elf, mitejn u sebgħa Euro (€83,207)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' **tlieta u tmenin elf, mitejn u sebgħa Euro (€83,207)** kif hekk likwidata.

Tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimata Michelina sive Lina Agius 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-intimata Michelina sive Lina Agius, 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