QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar l-Ħamis
Disgħa u għoxrin (29) ta' Mejju 2025

Rikors Numru 289/2023 FDP

Fl-ismijiet

Daniela mart Christopher Falzon (K.I. 132274M);
Stefan Xuereb (K.I. 455662M);
Onorevoli Imħallef Dottor Giovanni Bonello (K.I. 443736M);
Onorevoli Imħallef Dottor Alberto Magri (K.I 251647M);
Renato Magri (K.I. 657954M);
Alessandro sive Sandro Magri (K.I. 646345M);
Matthew Borg (K.I. 172098M)

vs.

Francis Muscat (K.I. 0138548M)

u

Avukat tal-Istat;

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 29 ta' Mejju 2023 li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu is-segwenti:

    1. *Illi r-rikorrenti huma propjetarji tal-fond* ***38, Rosy, Paris Street, Ħaż-Żebbuġ gia De Rohan Street, Ħaż-Żebbuġ,*** *għal liema proprjeta` huma jirċievu* ***€268.34*** *fis-sena mingħand l-intimat Muscat.*

    2. *Illi l-fond in kwistjoni ġie akkwistat mill-kompjant Imħallef Dottor Alberto Magri b'kuntratt tal-10 ta' Ottubru 1949 fl-Atti tan-Nutar Dottor Mario Bonello,* ***DOK A*** *hawn anness u mmarkat.*

3. *Illi l-fond in kwistjoni m'huwiex fond dekontrollat kif jirriżulta minn ċertifikat ta' non-dekontroll,* **DOK B** *hawn anness u mmarkat.*

4. *Illi konsegwentement, ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimat Muscat, u l-antekawża tiegħu, baqgħu jokkupaw il-fond għal ġenerazzjonijiet sħaħ bi vjolazzjoni tad-drittijiet Kostituzzjonali tas-sidien stante li l-Kap 69 ma żammx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, tant li bl-introduzzjoni ta' dan l-artikolu, l-leġislatur qed jipprova jaddestra l-iżbilanċ magħmul.*

5. *Illi l-Imħallef* **Alberto Magri** *miet ġuvni u mingħajr tfal, u dan fl-1 ta' Frar 1972 u b'testment sigriet tat-3 ta' Jannar 1970 li ġie miftuħ fit-12 ta' April 1972 (insinwa Nru 2742/1972) mis-Sekond' Awla tal-Qorti Ċivili, huwa innomina bħala eredi universali tiegħu lit-tlett ħutu bniet ossia Dolores sive Lola Magri, Helena sive Lily Magri u Victoria armla minn Vincenzo Bonello in kwantu għal terz indiviż kull wieħed u dan skond testment tiegħu hawn anness u mmarkat* **DOK C***.*

6. *Illi* **Dolores sive Lola Magri** *mietet testata nhar is-26 ta' Awwissu 1979 u l-wirt tagħha ddevolva permezz ta' testment fl-Atti tan-Nutar Joseph Sciberras tas-7 ta' Ġunju, 1962 (kopja hawn annessa u mmarkata* **DOK D***) fuq oħtha xebba Helena sive Lily Magri, biex b'hekk il-wirt tal-Imħallef Alberto Magri, wara l-mewt ta' Lola Magri, kien jappartjeni in kwantu għal $^2/_3$ indiviżi għal Helena sive Lily Magri u $^1/_3$ indiviż lil Victoria Bonello.*

7. *Illi* **Victoria Bonello** *mietet intestata fit-13 ta' Novembru 1985 u l-wirt tagħha iddevolva ab intestato fuq l-uniċi żewġ uliedha l-Imħallef Emeritu Giovanni Bonello u Anna mart it-Tabib Joseph Xuereb.*

8. *Illi bintha* **Anna Xuereb** *mietet fis-26 ta' Jannar 2014 u l-wirt tagħha ddevolva b'testment tad-9 ta' Novembru 2011 fl-Atti tan-Nutar Mario Rosario fejn innominat bħala l-eredi unversali tagħha lit-Tabib Dottor Joseph Xuereb, u b'dikjarazzjoni causa mortis tat-22 ta' Jannar 2015 fl-Atti tan-Nutar Dottor Rossella Soler kopja hawn annessa u mmarkata* **DOK E** *l-wirt tagħha ġie debitament ddikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.*

9. *Illi t-***Tabib Dottor Joseph Xuereb** *miet fis-6 ta' Novembru 2019 u l-wirt tiegħu iddevolva b'testment tal-21 ta' Jannar 2014 fl-Atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello fejn innomina bħala eredi universali tiegħu lill-martu Anna Xuereb li ppremorietu bis-sostituzzjoni vulgari ta' binthom ir-rikorrenti Daniela Falzon, fejn b'dikjarazzjoni causa mortis tal-4 ta' Novembru 2020 fl-Atti tan-Nutar Dottor Rossella Soler (***DOK F** *hawn anness u mmarkat) u l-wirt tiegħu ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.*

10. *Illi b'kuntratt pubbliku tal-25 Ottubru 2022, fl-Atti tan-Nutar Rossella Soler, (***DOK G** *hawn anness u mmarkat) l-imsemmija rikorrenti* **Daniela Falzon** *għamlet donazzjoni u ftehim ta' kompromess ma' ħuha r-rikorrenti Stefan Xuereb biex il-wirt ta' missierhom it-Tabib Joseph Xuereb jinqasam bejniethom in kwantu għal 57.5% lill-Daniela Falzon u in kwantu għal 42.5% lill-Stefan Xuereb.*

11. *Illi b'hekk, it-terz indiviż li intiret minn Victoria sive Rina Bonello mill-wirt tal-Imħallef Alberto Magri, ddevolva in kwantu għal $^1/_6$ indiviż fuq l-Imħallef*

Emeritu Giovanni Bonello u filwaqt li s-$^{1}/_{6}$ indiviż l-ieħor jappartjeni in kwantu għal 57.5% lil Daniela Falzon u 42.5% lil Stefan Xuereb.

12. Illi **Helena sive Lily Magri** mietet fis-16 ta' Frar 1992 u skond l-aħħar testment tagħha tat-3 ta' Lulju 1984 fl-Atti tan-Nutar John Micallef Trigona (**DOK H** hawn anness u mmarkat) hija nnominat in kwantu għan-nofs indiviż tal-proprjeta` tagħha lill-oħtha Victoria Bonello li ppremorietha, bis-sostituzzjoni ta' uliedha biex b'hekk, l-Imħallef Emeritu Giovanni Bonello u oħtu Anna Xuereb akkwistaw mingħand ommhom u zithom Lily Magri żewġ terzi $^{2}/_{3}$ indiviżi minn din il-proprjeta` u ċioe $^{1}/_{6}$ sest tal-propjeta` kull wieħed mill-wirt ta' ommhom u terz $^{1}/_{3}$ indiviż ieħor mingħand zijithom Lily Magri, u dan in kwantu għal $^{1}/_{6}$ in użufrutt mill-Imħallef Giovanni Bonello u sest $^{1}/_{3}$ indiviż ieħor in kwantu għal sest $^{1}/_{6}$ in nuda proprjeta` u $^{1}/_{6}$ indiviż ieħor minn tali eredita`.

13. Illi r-rimanenti terz $^{1}/_{3}$ għadda in kwantu għal sest $^{1}/_{6}$ indiviż fuq l-illum mejjet Imħallef Edoardo Magri, u s-sest 1/6 indiviż l-ieħor in użufrutt fuq Mario Magri u martu Violet, u n-nuda proprjeta` għaddiet in kwantu għal dodiċeżima $^{1}/_{12}$ parti l-Imħallef Emeritu Giovanni Bonello u oħtu Anna Xuereb in kwantu għal dodiċeżima $^{1}/_{12}$ parti oħra fuq ulied l-Imħallef Edoardo Magri.

14. Illi l-mejjet Imħallef Dottor Edoardo Magri wiret in-nofs ½ indiviż tat-terz $^{1}/_{3}$ ossia sest $^{1}/_{6}$ mill-proprjeta` in kwistjoni mħollija lilu mingħand oħtu Helena sive Lily Magri, u huwa miet fl-14 ta' Ottubru 1988 u għalhekk, il-wirt tagħha iddevolva fuq l-erbgħa ulied l-Imħallef Edoardo Magri stante mewtu ossia Alessandro, l-Imħallef Alberto Magri, Maria Elena Borg Magri, illum mejta, u Renato biex b'hekk huma llum għandhom kwart ¼ indiviż tal-proprjeta` in kwistjoni wara l-konsolidament tad-dodiċeżima $^{1}/_{12}$ oħra wara l-mewt ta' Mario u Violet Magri.

15. Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tal-**Imħallef Edoardo Magri**, li ġiet ippubblikata fl-1 ta' April 1999 fl-Atti tan-Nutar Victor John Bisazza, **DOK I** hawn annessa u mmarkata l-proprjeta` in kwistjoni ġiet debitament denunzjata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

16. Illi **Maria Elena Borg Magri**, bint il-mejjet Imħallef Edoardo Magri, mietet 20 ta' Ottubru 2019 u binha r-rikorrenti Matthew Borg b'dikjarazzjoni causa mortis ta' Maria Elena Borg Magri ġiet ippubblikata fit-28 t'Ottubru 2020 fl-Atti tan-Nutar Jean Paul Farrugia, **DOK J** hawn anness u mmarkat, ddikkjara l-wirt tagħha lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

17. Illi in effetti, din il-proprjeta` in kwistjoni, illum hija proprjeta` in kwantu għal tliet kwarti $^{3}/_{4}$ indiviżi bejn l-Imħallef Giovanni Bonello, Daniela Falzon u Stefan Xuereb u in kwantu għal kwart $^{1}/_{4}$ indiviż bejn l-aħwa Magri u Matthew Borg.

18. Illi kif fuq ingħad, il-kera li l-intimata Micallef qiegħda tħallas a tenur tal-liġi tammonta għal **€538.14** fis-sena, meta l-valur tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

19. ***Illi l-fond in kwistjoni kien ġie mikri lill-antekawża ta' Francis Muscat, u qablu l-ġenituri tiegħu, minn qabel l-1 ta' Ġunju 1995.***

20. *Illi konsegwentement, ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimata Micallef, u l-antekawża tagħha, baqgħu jokkupaw il-fond għal ġenerazzjonijiet sħaħ bi vjolazzjoni tad-drittijiet Kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nġammx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, tant li bl-introduzzjoni ta' dan l-artikolu, l-leġislatur qed jipprova jaddestra l-iżbilanċ magħmul.*

21. *Illi fil-fatt, il-kera li qed iħallas l-intimat llum għall-fond in kwistjoni huwa ta'* ***€268.34*** *kull sena bil-quddiem.*

22. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin intimat 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-inkwilini 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.*

23. *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.*

24. *Illi r-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax iżżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huma jistgħu jitolbu li jirċievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

25. *Illi dan kollu ġia 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 applikazzjonu 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.***

26. *Illi gialadarba r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi Ġenerali tal-komunita' u l-bzonnijiet 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.*

27. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta' tiegħu 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).*

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

29. *Illi l-valur lokatizzju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu, 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.*

30. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa' kellha okkażjoni 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 Buttiġieg & 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.*

31. *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 jħallas 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.

32. *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'cirkostanzi 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 t-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.*

33. *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 qed jsofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu 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 tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat.*

34. *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.*

35. *Illi huma għandhom jirċievu d-dannu kollu soffert mill-1 ta' Awwissu 1987, ossia l-introduzzjoni tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem, sal-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, 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, ossia ħuhom Joseph Borg u qablu missierhom Michael Borg, u konsegwentement għandhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-leżjoni sofferta.*

GĦALDAQSTANT ir-rikorrenti jitlob 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-intimat* ***Francis Muscat (K.I. 0138548M)*** *għall-fond* ***38, Rosy, Paris Street, Ħaż-Żebbuġ*** *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 l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.*

III) ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni, kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji, kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Liġi, u dan oltre l-imgħax legali applikabbli.*

IV) ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji likwidati ai termini tal-Liġi, oltre l-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' Awissu 2023, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi ressaq is-segwenti difiżi:

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jeħtieġ li jġibu prova ċara tat-titolu tagħhom li turi kif il-fond '38, Rosy, Paris Street, Ħaż-Żebbuġ ġia De Rohan Street, Ħaż-Żebbuġ' jappartjeni lilhom;*

2. *Illi preliminarjament, jekk jirriżulta li r-rikorrenti jew l-ante-kawża tagħhom 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 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;*

5. *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;*

6. *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);*

7. *Illi bla ħsara għas-suespost, jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009, l-artikoli 1531B u 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta 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-rikorrenti 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);*

8. *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 jilmentaw 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;*

9. *Illi bla ħsara għas-suespost, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, wieħed ma jistax jilmenta li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat jew li m'għandux rimedju effettiv. Skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu lil 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 u ġust bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Illi in oltre' u mingħajr preġudizzju għas-suespost, dejjem skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx ikollhom protezzjoni mill-Istat. Tajjeb li jiġi mfakkar li tali eżerċizzju ma huwiex wieħed ta' darba u daqshekk, iżda skond l-artikolu 4A(8) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jista' jerġa' jiġi mwettaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fiċ-ċirkustanzi ekonomiċi tal-kerrej;*

10. *Illi bla ħsara għal premess 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-ċirkustanzi 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;*

11. *Bla ħsara għal dak kollu diġà eċċepit u fejn qiegħda tiġi allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif sancit taħt l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabbilità ta' dan l-artikolu peress illi dan japplika biss f'każijiet ta' teħid forzjuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzjuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern, it-tali żvestiment ma sarx;*

12. *Illi bla ħsara għas-suespost, sa fejn ir-rikorrenti qed jagħmlu referenza għall-**Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, jiġi eċċepit li ma hemmx ksur ta' dan l-artikolu u dan għaliex ma hemmx diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Sabiex ir-rikorrenti jkunu jistaw jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom ai termini tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, jeħtieġ li jippruvaw li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju. Huwa manifest li l-liġi li qed tiġi attakkata mir-rikorrenti tapplika indiskriminatament għal kull kirja residenzjali li daħlet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995. Ir-rikorrenti ma jistgħux jargumentaw li huma ġew żvantaġġati meta mqabbla ma' ħaddiehor, għaliex dak il-ħaddieħor u ċioe` sidien li għandhom proprjetà b'kirja residenzjali protetta ġew u qegħdin jiġu trattati eżattament bħalhom. Għaldaqstant, ma hemmx vjolazzjoni tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

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

14. *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;*

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

16. *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-22 ta' Novembru 2023, l-intimat **Francis Muscat** rrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

    1. *Illi preliminarjament l-esponenti jissottometti illi huwa ilu jikri l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għal snin twal ferm qabel l-1 ta' Ġunju 1995. L-esponenti qatt ma kellu problemi mar-rikorrenti u lanqas mal-predeċessuri fit-titlu tagħhom. Huwa dejjem ħallas il-kera dovuta fil-ħin u eżerċita l-jeddijiet li tagħtih l-liġi.*

    2. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti mhuwiex il-leġittimu kontradittur tat-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti, u dan billi kwalsiasi rimedju li jista' talvolta jmiss lir-rikorrenti ma jistax jingħata mill-esponenti, ossija miċ-ċittadin, iżda jista' jingħata biss mill-Avukat tal-Istat f'isem il-Gvern ta' Malta. Fuq kollox "Il-bilanċ bejn l-interessi differenti jrid joħolqu l-Gvern, u hu l-Gvern li jrid ibati l-konsegwenzi jekk jonqos minn dan id-dmir tiegħu. Għan-nuqqas tal-Gvern ma għandux ibati ċ-ċittadin".[1] L-esponenti żgur li n'għandu l-ebda kontroll fuq il-leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat Malti tul iż-żmien u qatt ma jista' tkun responsabbli għal xi danni li jistgħu jirriżultaw.*

    3. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess—minkejja li fir-rikors promotur mhemmx talba ċara għal żgumbrament ex abundante cautela ir-rimedju li jista' talvolta jkun spettanti lir-rikorrenti ma jista' qatt jikkonsisti fl-iżgumbrament tal-esponenti u dan kemm għaliex illum hemm rimedju ordinarju introdott bl-Att XXIV tal-2021 fejn saru emendi li jippermettu r-reviżjoni ossia l-awment tal-kera prevja li sid il-kera jippreżenta rikors quddiem il-Bord tal-Kera, kif filfatt għamlu kif ukoll peress li kwalsiasi rimedju spettanti lill-istess rikorrenti jista' jingħata biss mill-Gvern ta' Malta u mhux mill-esponent, ċioe miċ-ċittadin.*

    4. *Illi dwar il-kap tal-ispejjeż, l-esponenti m'għandu jbati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistax ikun ikkundannat talli ottempera ruħu ma' ordni leġittima tal-Istat.*

    5. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Provi

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

DOK A Kuntratt tal-10 ta' Ottubru 1949 fl-Atti tan-Nutar Dottor Mario Bonello

DOK B Ċertifikat ta' non dekontroll

[1] Angela sive Gina Balzan *vs* L-Onorevoli Prim' Ministru et, Nru. 15/2008/1, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-7 ta' Diċembru 2012

DOK C Testment sigriet tat-3 ta’ Jannar 1970 tal-Imħallef Alberto Magri li ġie miftuħ fit-12 ta’ April 1972 (insinwa Nru 2742/1972) mis-Sekond’ Awla tal-Qorti Ċivili

DOK D Testment fl-Atti tan-Nutar Joseph Sciberras tas-7 ta’ Ġunju, 1962

DOK E Causa Mortis tat-22 ta’ Jannar 2015 fl-Atti tan-Nutar Dottor Rossella Soler

DOK F Causa Mortis tal-4 ta’ Novembru 2020 fl-Atti tan-Nutar Dottor Rossella Soler

DOK G Kuntratt tal-25 Ottubru 2022, fl-Atti tan-Nutar Rossella Soler

DOK H Testment tat-3 ta’ Lulju 1984 fl-Atti tan-Nutar John Micallef Trigona

DOK I Causa Mortis tal-1 ta’ April 1999 fl-Atti tan-Nutar Victor John Bisazza

DOK J Causa Mortis tat-28 t’Ottubru 2020 fl-Atti tan-Nutar Jean Paul Farrugia

DOK K Estratt mir-Reġistru Elettorali

5. Rat l-affidavit ta’ **Daniela Falzon**, ippreżentat mar-rikors promotur (fol 9).

6. Rat illi fit-23 ta’ Ottubru 2023, il-Qorti appuntat lill-**Perit Nicholas Vella Gatt** sabiex jaċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u fuq talba tar-rikorrenti, jqis il-valur lokazzjoni ta’ l-istess fond mis-sena 1987 ‘il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

7. Rat illi fit-22 ta’ Jannar 2022 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fis-27 ta’ Frar 2024 (fol 90 sa 117).

8. Rat illi domandi in eskussjoni ma sarux.

9. Rat illi fit-18 ta’ April 2024, ġiet ippresentata kopja tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-istess ismijiet tal-kawża odjerna fejn, b’deċiżjoni mogħtija fis-26 ta’ Frar 2024, il-Bord, filwaqt illi ddikjara li l-intimat Francis Muscat kellu dritt jibqa’ jirrisjedi fil-fond, ordna illi l-kera togħla għal €4,600 fis-sena mid-data tas-sentenza (fol 119).

10. Rat illi fit-12 ta’ Diċembru 2023, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx provi oħra x’jippreżentaw, għajr għall-provi dwar il-kirjiet perċepiti.

11. Rat illi fit-3 ta’ Ġunju 2024, ġie ippreżentat l-affidavit ta’ Francis Muscat (fol 137) flimkien ma’ kopja tal-ktieb tal-kera minn Diċembru 1987 sa Diċembru 2024 (fol 138 sa 145).

12. Semgħet il-kontro eżami ta’ Daniela Falzon illi sar mill-Avukat tal-Istat fit-13 ta’ Novembru 2024.

13. Semgħet il-kontro eżami ta’ Francis Muscat illi sar mill-Avukat tal-Istat fit-13 ta’ Novembru 2024.

14. Rat illi fit-13 ta’ Novembru 2024, il-partijiet qablu illi ma kellhomx aktar provi x’jippreżentaw.

15. Rat illi fit-13 ta' Novembru 2024 il-kawża ġiet differita għas-sottomissjonijiet.

16. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tar-rikorrenti ippreżentati fl-10 ta' Dicembru 2024.

17. Rat is-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentati fit-3 ta' April 2025.

18. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub ta' l-intimat Francis Muscat ippreżentati fit-3 ta' April 2025.

19. Rat illi fit-3 ta' April 2025, il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Fatti tal-każ

20. Jirriżulta, mill-provi prodotti, li l-fond meritu tal-kawża odjerna, ossija 38, Rosy, Paris Street, Żebbuġ, Malta, kien proprjeta' ta' l-antenati tar-rikorrenti, ossija l-Imħallef Alberto Magri, li miet fl-1 ta' Frar 1972 u ħalla l-propjeta' lil ħutu Dolores sive Lola Magri, Helena sive Lily Magri u Victoria mart Vincenzo Bonello, li sussegwentement ħallew il-wirt lill-eredi tagħhom, ossija r-rikorrenti odjerni.

21. Jirriżulta illi l-intimat Francis Muscat, illi twieled fis-sena 1948, ilu jgħix fil-fond sa minn meta twieled, oriġinalment flimkien mal-ġenituri tiegħu, u sussegwentement wara il-mewt tagħhom, baqa' jgħix fih hu, fejn fl-affidavit tiegħu jistqarr illi ilu jħallas hu sa minn Lulju 1987.

22. Jirriżulta illi l-l-intimat ippreżenta kopja tal-ktieb tal-kera sa mit-28 ta' Diċembru 1987 (fol 138 sa 145), fejn jidher illi bejn Diċembru 1987 sa' Ġunju 2021, kienet titħallas kera ta' Lm50 kull sitt xhur, jiġifieri fis-sena Lm100, ossija €233. Jirriżulta, għalhekk, illi bejn Diċembru 1987 sa Ġunju 2021, ir-rikorrenti ġabru kera fl-ammont ta' €7,689.

23. Jirriżulta illi l-intimat Francis Muscat, għadu jirrisjedi fil-fond, u dana issa bis-saħħa ta' sentenza tal-Bord illi Jirregola l-Kera deċiża fis-26 ta' Frar 2024, fejn stabbiliet illi l-kera pagabbli issa kellha tkun ta' €4,600 fis-sena mid-data tas-sentenza.

Rapport Peritali

24. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Nicholas Vella Gatt** illi rrediġa r-rapport tiegħu, fejn għamel il-kostatazzjonijiet tiegħu u għamel is-segwenti valutazzjoni:

SENA	**KERA MENSILI (€)**	**KERA ANNWALI (€)**
1987	130	1,560
1992	220	2,640
1997	395	4,740
2002	485	5,820
2007	745	8,940
2012	750	9,000
2017	985	11,820
2022	1150	13,800

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

Difiżi mqajjma

26. Jirriżulta illi l-intimat Francis Muscat, fid-difiża tagħha, 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.

27. 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 l-intimat Francis Muscat**</u>

28. L-intimat Francis Muscat, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet tiegħu, 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 huwa dejjem mexa mal-Liġi.

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

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

31. 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.*

32. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi għandha tilqa' tali difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimat Francis Muscat kien biss benefiċċjarju minn Liġi u ma ġiex ippruvat illi b'xi mod kien qiegħed jabbuża minnha, u għalhekk ċertament huwa ma għandux ibagħti 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!

33. L-intimat qajjem 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

34. 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.

35. 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).

36. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jgħid illi:

> *"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possediment tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali."*

37. 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.

38. 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.

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

40. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta' Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

> *"Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities, James and others vs the United Kingdom, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in Sporrong and Lonnroth vs Sweden, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also Broniowski vs Poland (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten Czapska vs Poland - (App No. 35015/97 -19 June 2006)."*

41. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn € 215 fis-sena, b'mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

42. Fil-każ suċitat ingħad:

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

43. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020.

"However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property……..."(See, for example, Anthony Aquilina vs Malta no. 3851/12, § 63, 11 December 2014; Montanaro Gauci & others vs Malta, 31454/12, § 54-55, 30 Awġust 2016; and Zammit and Attard Cassar vs Malta, cited above § 62).

44. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

"In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation."

45. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, peress illi l-intimata Muscat jistqarr illi kemm ilha ħajja hi, ossija aktar minn sebgħa u sebgħin sena ilu, huwa dejjem għex f'dan il-fond – għalhekk ma hemm ebda dubju illi l-propjeta' hija koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

47. Kif jirriżulta, mid-dokumentazzjoni u l-ktieb tal-kera eżebit mill-intimati, għalkemm il-Qorti tikkontendi mhux komplet, jidher illi r-rikorrenti ippercepew il-kera ta' €233 fis-sena bejn Diċembru 1987 sa Ġunju 2021, li jagħmlu total ta' kera fl-ammont ta' €7,689.

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

49. Jirriżulta illi, permezz ta' sentenza tal-Bord illi Jirregoa l-Kera mogħtija fl-26 ta' Frar 2024, il-kera issa ġiet stabbilita fl-ammont ta' €4,600!

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-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.

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 għal aktar minn sebgħa u sebgħin sena, filwaqt illi jirriżulta biċ-ċar, skond kotba tal-kera eżebiti, illi sa mis-sena 1987 l-intimat Muscat qiegħed jirrisjedi fih, u dana 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 fid-29 ta' Mejju 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-**<u>1 ta' Ġunju 2021</u>**, 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 **<u>erbgħa u tletin (34) sena</u>**.

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

70. Dwar danni pekunarji, f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014,

fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

> *"Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158."*

71. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet isegwi 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."*

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 irnexxielhom 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 huw 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. <u>L-ewwelnett għaliex il-passivita` tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. Inoltre l-individwu għandu obbligu legali li kemm jista' jkun inaqqas id-dannu soffert minnu, ħaġa li s-sid ċertament m'għamilx.</u>* (sottolinjar ta dina l-Qorti).

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 24)								
Minn	**Sa**	**Kera Perċepibbli (€)**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
Mejju	Mejju							
1987	1992	1560	5		7800			
1992	1997	2640	5		13200			
1997	2002	4740	5		23700			
2002	2007	5820	5		29100			
2007	2012	8940	5		44700			
2012	2017	9000	5		45000			
2017	2021	11820	4		47280			
	Numru ta' Snin		34					
				TOTAL	210780			
			Naqqas 30%		63234			
		Bilanċ				147546		
			Naqqas 20%			29509.2		
				TOTAL Danni Pekunjarji			118036.8	
Kera Mhallsa (vide para 47)								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
1987	2021	233	33	7689				
		TOTAL	33				7689	**110347.8**
				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					**113747.8**

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 għall-fond ***38, Rosy, Paris Street, Ħaż-Żebbuġ gia De Rohan Street, Ħaż-Żebbuġ***, għandu jkun ta' **mija u tlettax-il elf, sebgħa mija u sebgħa u erbgħin Euro (€113,747).**

Rimedju Ulterjuri

80. Din il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti gia proċedew quddiem il-Bord illi Jirregola l-Kera fejn, filwaqt illi l-intimat ġie dikjarat bħala inkwilin, l-kera ġiet miżjuda konsiderevolment. Għalhekk, ma tqisx illi għandha tieħu provvedimenti ulterjuri.

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) u kif aħjar deskritti fir-rikors promotur.

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' **mija u tlettax-il elf, sebgħa mija u sebgħa u erbgħin Euro (€113,747)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' **mija u tlettax-il elf, sebgħa mija u sebgħa u erbgħin Euro (€113,747)** kif hekk likwidata.

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż kollha tal-kawża, salv għall-ispejjeż ta' l-intimat Francis Muscat, illi għandhom jibqu 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