Fil-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Malta)
(Sede Kostituzzjonali)

Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Numru 162/2022DC

Noel Christ Sciberras
Veronique Attard
Ishmael Sciberras
Samuel Sciberras
Maria Lunzjata sive Nancy Sciberras
Valentino Sciberras
Mary Mifsud
Daniel Sciberras
Eugenio Sciberras
Dr. Saviour Gauci f'ismu proprju u għan-nom ta' wliedu
Claudia Aquilina, Daniela Gauci,
Jean-Pierre Gauci, Elena Bianca Gauci u
Gianella Attard

vs

L-Avukat tal-Istat

Illum, 30 ta' Jannar 2025

Il- Qorti,

Rat **ir-rikors tal-atturi** ppreżentat fit-22 ta' Marzu 2022 permezz ta' liema ppremettew:-

1. Illi filwaqt li r-rikorrenti Maria Lunzjata sive Nancy Sciberras u Dr. Saviour Gauci huma użufrattwarju ta' sest kull wieħed tal-Fond 15, Triq San Ġwann tal-Għargħar, San Ġwann ('il quddiem, "il-Fond"), ir-rikorrenti l-oħra kollha huma komproprjetarji tal-Fond;

2. Ir-rikorrenti Valentino Sciberras, Mary Mifsud, Daniel Sciberras, Eugenio Sciberras, John Sciberras kif ukoll Teresa Gauci li in vista tal-primorjanza tagħha, is-suċċessjoni ddevolviet fuq l-eredi universali tagħha Claudia Aquilina, Daniela Gauci, Dr. Jean-Pierre Gauci, Elena Bianca Gauci u Gianella Attard, li ħalliet ukoll lir-raġel tagħha Dr. Saviour Gauci bħala użu frattwarju tal-beni kollha akkwistaw sest indiviż tal-Fond per via di successione mill-eredita` tal-ġenituri tagħhom Carmel u Elena Sciberras li mietu rispettivament fis-17 ta' Marzu 1991 u 9 ta' Mejju 2017 (ara dokumenti annessi u mmarkati 'DOK C1' u 'DOK C2');

3. Illi wara l-mewt ta' John Sciberras fis-17 ta' Ġunju 2019, ir-rikorrenti Noel Christ Sciberras, Veronique Attard, Ishmael Sciberras u Samuel Sciberras akkwistaw is-sest indiviż tiegħu per via di successione qua eredi universali ta' missierhom fi kwoti indaqs bejniethom filwaqt li Maria Lunzjata sive Nancy Sciberras ġiet innominata użufrattwarja tal-beni kollha tiegħu, għalhekk inkluż l-istess sest indiviż tal-Fond (ara dikjarazzjoni causa mortis annessa u mmarkata 'DOK D' li tinkludi kemm iċ- ċertifikat tal-mewt kif ukoll ir-riċerki testimentarji applikabbli);

4. Illi l-Fond mhux fond dekontrollat kif jirriżulta minn 'DOK E' anness ma' dan ir-rikors;

5. Illi l-imsemmi Fond għamel ħamsin sena mikri lil certu Spiridiona Muscat bil-kera mizera ta' LM46 fis-sena wara li kien ġie hekk moghti b'kera mill-antekawża tar-rikorrenti, cioe` Carmel u Elena Sciberras;

6. Illi skond id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza Li Trażżan Il-Kera Fuq Id-Djar (Ordinanza XVI tal-1944, Kap. 116 tal-Liġijiet ta' Malta), la l-antekawza tar-rikorrenti u lanqas l-istess rikorrenti ma kienu liberi li jikru l-fond in kwistjoni fis-suq ħieles stante illi l-kirjiet, inkluż il-kera, ta' fondi residenzjali li ma kienux dekontrollati bħalma hija dik proprjeta` tar-rikorrenti kienu regolati ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li kienet tistipula l-fair rent li ma seta' qatt jeċċedi l-valur lokatizju ta-fond qabel l-4 ta' Awwissu tal-1914;

7. Illi wara l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, il-kera għoliet għall-ammont kif stabilit mil-liġi, b'awmenti miżeri kull tliet (3) snin skont l-indiċi tal-inflazzjoni u dan kif dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap. 16;

8. Illi minkejja li din il-kirja illum intemmet wara li Spiridiona Muscat ma baqgħetx tirrisjedi fil-Fond, bl-aħħar jum tal-kirja jkun il-15 ta' Diċembru 2021, fil-perjodu li fih kienet in vigore il-kirja r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kienu effettivament prekluzi milli jipperċepixxu kera li tirrifletti l-valur lokatizju tal-Fond. Tant hu hekk li wara ż-żidiet ai termini tal-Att X tal-2009, l-aħħar rata tal-kera li kienet qiegħda tiġi perċepita mir-rikorrenti kienet dik irriżorja ta' €220 fis-sena;

9. Illi dan baqa' jsir nonostante li l-prezzijiet fis-suq dejjem baqgħu jogħlew u illum hemm diskrepanza enormi bejn il-kera li kienu jirċievu r-rikorrenti ai termini tal-liġi u dik li setgħu jġibu mis-suq ħieles. Għalhekk, kemm il-kirja kif

ukoll il-kera forzata kienu qegħdin joħolqu lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina;

10. Illi minkejja li l-ħsieb wara l-Att X tal-2009 kien illi jtaffi l-preġudizzju, id-diskriminazzjoni u l-inġustizzji sofferti mis-sidien minħabba t-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, l-istess emendi ma kienux biżżejjed sabiex jgħinu lis-sidien jirrimedjaw għad-dannu rrekat lilhom u dan peress li la kienu jiddisponu għall-kera ġusta li tirrifletti l-valur lokatizju fil-fond u lanqas kienu jippermettu lill-istess sidien jirriprendu lura l-pussess battal tal-Fond, peress li l-inkwilina setgħet tibqa' tghix fil-Fond sakemm ma jkunx aktar fiżikament possibbli għaliha li tagħmel dan, kif wara kollox ġara fil-każ preżenti meta l-inkwilina marret tirrisjedi permanentement ġo dar tal-anzjani;

11. Illi tali sitwazzjoni għalhekk kienet qed toħloq lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem kif enforzabbli ai termini tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Minkejja li l-operazzjoni tal-Kap. 69 tilledi d-dritt tas-sidien kif kontenut fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, huma diversi s-sentenzi li kkonfermaw li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa salvat mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u in vista ta' dan ir-rikorrenti mhux sejrin jinsistu fuq dan il-punt fit-talbiet tagħhom salv zviluppi (kemm legislattivi u ġurisprudenzjali) li jista' jkun hemm fil-mori;

12. Illi din il-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali ta' sidien ta' fondi f'pajjiżna minħabba l-liġijiet msemmijin ġia` ġiet diversi drabi konstatata kemm lokalment (ara fost ħafna oħrajn Georgina Grima et -vs- L-Avukat tal-Istat, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 18 ta' Marzu 2021) kif ukoll mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem (ara fost ħafna oħrajn Amato Gauci -vs- Malta, kaz Nru. 47045/06, 15 ta' Settembru 2009);

13. Illi in vista tal-fatt li dawn il-liġijiet ta' kontroll tal-kera ħolqu preġudizzju enormi fir-rigward tad-dritt ta' użu u tgawdija ta' proprjeta` mis-sidien tagħhom, inkluż għall-fatt li l-valur lokatizju tal-Fond qatt ma seta' jiġi uz ufruwiet mis-sidien minħabba l-operazzjoni tal-liġijiet ezistenti fiż-zmien meta l-kirja kienet għadha in vigore, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet fundamentali tas-sidien u għalhekk il-liġijiet imsemmija u l-operazzjoni tagħhom fiż-żmien relattiv għandhom jiġu ddikkjarati anti-kostituzzjonali;

14. Illi għalhekk, illum hija ġurisprudenza kostanti kemm tal-Qrati nostrana kif ukoll tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem li ma hemmx dubju li r-rikorrenti soffrew lezjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom tal-proprjeta` kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u bl-istess mod din l-Onorabbli Qorti għandha tgħaddi sabiex tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjajru li jissodisfa l-lezjoni lamentata;

15. Illi r-rikorrenti għandhom jirċievu kumpens għaż-żmien li fih soffrew danni minħabba l-okkupazzjoni fil-fond tal-inkwilina bl-operazzjoni tal-liġijiet eżistenti tul il-kirja, ossija sal-jum li fih ġiet itterminata l-kirja fil-15 ta' Diċembru 2021;

16. Illi kif ritenut anke` reċentement mill-Qorti Kostituzzjonali (ara Carmel sive Charles Sammut -vs- Maria Stella Dimech et tas-26 ta' Mejju 2021), ir-rikorrenti għandhom d-dritt li jirċievu d-danni kollha sofferti fiż-żmien tal-kirja peress li "Huma werrieta ta' missierhom [u ommhom] u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom [u ommhom] kien is-sid."

Wara li hekk ippremettew l-atturi talbu lill-Qorti:-

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li fil-konfront tar-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħhom il-fatti suesposti u l-operazzjoni tal-liġijiet viġenti, partikolarment il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, kienu qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilina Spiridiona Muscat u/jew lis-suċċessuri tagħha kif applikabbli ghall-fond 15, Triq San Gwann tal-Gharghar, San Gwann u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħhom kif sanċiti inter alia f'Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem applikabbli lokalment ai termini tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk għar-raġunijiet suesposti u dawk li sejrin jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża, ir-rikorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrula xierqa u opportuni fis-sitwazzjoni;

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħhom b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, partikolarment il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 talli ma nżammx bilanċ u proporzjoni bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina peress li l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni;

3. Tillikwida l-kumpens u danni kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħhom ai termini tal-Liġi;

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-kumpens u d-danni likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż.

Rat **ir-risposta tal-konvenut tal-Avukat tal-Istat** ippreżentata fil-05 ta' Mejju 2022 permezz ta‘ liema eċċepixxa:-

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jeħtieġu li jġibu prova ċara tat-titolu tagħhom li turi kif il-proprjeta` ossia 'Fond 15, Triq San Ġwann tal-Għargħar, San Ġwann' jappartjeni lilhom;*

2. *Illi preliminarjament u bla ħsara għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova xierqa li turi kif il-proprjeta` in kwistjoni kienet tassew soġġetta għall-kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

3. *Illi bla ħsara għas-suespost, il-pretensjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom;*

4. *Illi bla ħsara għas-suespost, jekk jirriżulta li kien hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazzjoni 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 għas-suespost, 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 proprjeta' in mertu;*

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

7. *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. Id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż kif emendat bl-Att XXXI tal-1995, l-Att X tal-2009 kif ukoll l-artikolu 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 jirriżulta li kien hemm proporzjonalita` bejn l-interessi tas-soċjeta', tas-sidien u l-inkwilina. Għalhekk ma ġewx vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti taħt l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-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 id-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' M-alta, ebda ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) Protokoll 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, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li l-kirja ma setgħetx togħla b'mod proporzjonat. Skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors. Din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej.

Illi in oltre' u mingħajr preġudizzju għas-suespost,dejjem skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti setgħtu jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja, jekk jipprovaw li l-inkwilina ma kienx ħaqqa li jkollha protezzjoni mill-Istat;

10. Illi bla ħsara għal premess u b'referenza għal fejn fil-premessi, qiegħda tiġi allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta 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. 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-tlieta (3) ta' Marzu tas-sena elf, disa' mija u tnejn u sittin (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;

11. Illi bla ħsara għas-suespost, l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabbilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u dan 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 u dan peress li r-rikorrenti ma tilfux id-drittijiet tagħhom fuq il-fond soġġett għall-kirja in kwistjoni;

12. Illi bla ħsara għas-suespost, dato ma non concesso li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemmx ksur ta' dan l-artikolu;

13. Illi bla ħsara għas-suespost, stante li ma ġewx u ma humiex qegħdin jiġu leżi id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;

14. Illi bla ħsara għas-suespost, it-tieni (2) talba hija ukoll infondata u għandha tiġi miċħuda. Konsegwentement għandhom jiġu ukoll miċħuda t-talbiet għall-liwidazzjoni u kundanna għal ħlas tal-kumpens u l-allegati danni pekunjarji u non-pekunjarji;

15. Illi bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fiċ-ċirkostanzi odjerni, peress li l-fond ġie vakat u l-kirja terminata, 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;

16. Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku għal grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tiddeċiedi li tordna lill-esponent iħallas xi kumpens jew danni lir-rikorrenti, dan għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti d-data ta' minn meta l-proprjeta' in kwistjoni ġiet tappartjeni lir-rikorrenti sad-data ta' meta l-fond ġie vakat u ċioe' meta ġiet itterminata l-kirja protetta. Kwalunkwe kumpens li jista' jingħata għandu jkun aġġustat pro-rata skond is-sehem tal-parti li jiġi ppruvat li għandha dritt għalih;

17. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi.

Rat li l-Qorti ħatret espert ġudizzjarju biex jistma l-valur lokatizju tal-fond bejn l-1987 u l-2021.[1]

Rat id-digriet tal-Unur Tiegħu l-Prim Imħallef datat 13 ta' Jannar 2023[2] li permezz tiegħu assenja din il-kawża biex tinstema' u tkun deċiża minn din il-Qorti kif preseduta.

Semgħet il-provi tal-partijiet.

Rat l-atti proċesswali inkluż in-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet[3].

Ikkunsidrat

Il-PROVI

Illi l-atturi irċevew mill-eredita' ta' Elena Sciberras il-fond numru 15 Triq San Ġwann tal-Għargħar San Ġwann. Elena Sciberras mietet fid-9 ta' Mejju 2017 u kienet akkwistat dan il-fond mingħand ommha. Elena Sciberras ħalliet bħala eredi ta' dan il-fond lis-sitt uliedha, indaqs bejniethom, biex hekk għandhom sest indiviż kull wieħed tal-fond:

[1] Fol 75
[2] Fol 170
[3] Nota tal-atturi a fol 285 u tal-konvenut a fol 303.

1. Valentino Sciberras
2. Mary Mifsud
3. Daniel Sciberras
4. Eugenio Sciberras
5. John Sciberras
6. Teresa Gauci

Illi Teresa mietet qabel ommha fit-22 ta’ Lulju 2012 u sehemha waqa’ fuq uliedha Claudia, Daniela, Jean Pierre, Elena u Gianella waqt li missierhom Dr Saviour Gauci għandu l-użufrutt fuq il-wirt kollu ta’ Teresa.

Illi John Sciberras miet fis-17 ta’ Ġunju 2019 u sehmu waqa’ fuq uliedu Noel, Veronique, Ishmael u Samuel, waqt li martu Nancy Sciberras għandha l-użufrutt fuq il-wirt kollu ta’ żewġha.

Illi dan il-fond mhux dekontrollat[4]. Elena Sciberras u żewġha kienu krew il-fond lil Spiridiona Muscat madwar ħamsin sena ilu għal sitta u erbgħin lira (Lm46) fis-sena. Il-kera għoliet fl-2009[5]. Il-kirja intemmet fil-15 ta’ Diċembru 2021, peress li Spiridiona Muscat daħlet f’dar tal-anzjani, u dakinhar il-kera kienet ta’ mitejn u għoxrin euro (€220).

Illi kienu esebiti dawn id-dokumenti:

- prokuri favur Dr Saviour Gauci iffirmati minn uliedu Claudia, Elena, Daniela, Gianella u Jean Pierre[6];
- korrezzjoni ta’ dikjarazzjoni causa mortis ta’ Teresa Gauci[7]; minn dan id-dokument jidher li l-werrieta ta’ Teresa kienu uliedha pero ħalliet l-użufrutt tal-assi ereditarji lil żewġha Saviour;
- denunzja ta’ Carmelo Sciberras[8];
- dikjarazzjoni causa mortis ta’ Elena Sciberras, flimkien mad-dokumenti relattivi għaliha, minn fejn jidher li hi kellha l-intier tal-fond[9];
- testment unica charta ta’ Carmelo u Elena Sciberras, minn fejn jirriżulta li s-sitt uliedhom kienu l-werrieta ta’ kull wieħed minnhom, indaqs bejniethom[10];
- dikjarazzjoni causa mortis ta’ John Sciberras, flimkien mad-dokumenti relattivi għaliha. Minnha jirriżulta li ulied John huma l-werrieta tiegħu f’ishma indaqs bejniethom, waqt li martu Nancy hi użufruttwarja tal-assi tiegħu[11];

[4] Fol 66
[5] Skont l-emendi tal-2009, il-kera kellha togħla kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja (art 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili .
[6] Fol 6, 9, 13, 17 u 21
[7] Fol 25 sa 39. Il-fond in kwistjoni ma jissemmiex f’dan id-dokument għaliex dak iż-żmien Elena kienet għadha ħajja u l-fond kien jappartjeni lil Elena.
[8] Fol 40. Il-fond ma jissemmiex f’dan idg -dokument peress li kien proprjeta’ parafernali ta’ martu Elena Sciberras
[9] Fol 44, datat 1 ta’ Novembru 2017. Il-fond kien stmat €80,000 li tinkludi l-arja tal-fond.
[10] Fol 55
[11] Fol 58, datat 2019. Is-sest indiviż ta’ John minn dan il-fond kien dikjarat li jiswa €20,000.

- rendikont esebit mill-atturi tad-dħul li kellhom minn din il-kirja, li jammonta għal erbat elef seba' mija u seba' euro (€4,707);
- ir-reġistru elettorali għas-snin 1976, 1981 u 1987 li juri li Spiridiona u Żaren Muscat kienu joqogħdu fil-fond in kwistjoni tul dawn is-snin;
- Avviżi Legali li juru kemm kienet il-paga minima[12];
- sentenza[13] deċiża fit-12 ta' Lulju 2023 fejn il-qorti warrbet il-valutazzjoni għolja wisq tal-perit ġudizzjarju u għamlet kalkolu hi tal-valur lokatizju, a bażi ta' dak li kkonstata l-perit stess;
- il-ktieb tal-kera li jibda mill-2007[14]

Illi **fl-affidavit tiegħu, Valentino Sciberras**[15] qal li hu u ħutu u uħud min-neputijiet wirtu mingħand ommu Elena l-fond in kwistjoni. Qal li l-ġenituri ta' Elena kienu tawha l-post. Qal li fis-sebgħinijiet kien diġà mikri lil Spiridiona Muscat. Qal li fl-2010 l-kera kienet ta' mija ħamsa u tmenin euro (€185). Qal li ħallsu taxxa tas-suċċessjoni fuqu ħafna iktar mill-kera li rċevew tul ħajjithom kollha. Qal li hu jikkonferma l-kontenut tar-rikors għax hu l-ikbar minn ħutu. Qal li ma sabux il-ktieb tal-kera li jirreferi għaż-żmien qabel l-2007 imma jaf li l-fond ilu mikri mis-sebgħinijiet.

Illi meta xehed **in kontroeżami, Valentino Sciberras** ikkonferma li hu għandu sest indiviż tal-fond. Qal li wara li Spiridiona ħarġet mill-fond u marret f'dar tal-anzjani, huma krew il-fond lil binha, George Muscat. Qal li f'Marzu 2021 ftiehmu miegħu fuq kera imma mbagħad bidel fehemtu. Fl-aħħar, hu baqa' fil-fond b'kera baxxa sa Lulju 2022, meta mbagħad ħareġ minn hemm. Qal li hu u ħutu llimitaw it-talba tagħhom sa Diċembru 2021. Qal li l-fond rah żdingat meta kien daħal m'oħtu fl-2018, u kien fih ħafna ħmieġ tal-klieb. Qal li qatt m'għamlu talba quddiem il-Bord tal-Kera. Qal li daħħlu b'kollox erbat elef seba' mija u seba' euro (€4,707). Qal li iben Spiridiona, George, kien igħix magħha fil-fond u meta hi marret ġo dar tal-anzjani, hu baqa' waħdu hemm u x-xhud u ħutu talbuh kera ogħla.

Illi **fl-affidavit tiegħu, George Muscat**[16] qal li hu jiġi bin Spiridiona u Żaren Muscat, il-kerrejja tal-fond in kwistjoni. Qal li huma kien jikru l-fond mingħand Helen Sciberras, u wara li mietet Helen, huma ħallsu lill-eredi tagħha. Qal li hu twieled fil-fond fl-1969 u dan kien ġa mikri.

[12] Fol 158 sa fol 164
[13] Fol 267
[14] Fol 80-93
[15] Fol 78
[16] Fol 104

Illi meta xehed **Ishmael Sciberras**[17] qal li għandu 35 sena u hu werriet. Qal li huma joqogħdu żewġ bibien ‘l isfel mill-fond in kwistjoni u dejjem jiftakru mikri lil Spira u Żaren. Qal li jiftakar lil missieru, John Sciberras, jiġbor il-kera u jagħtiha lin-nanna tax-xhud, Helen.

Illi fir-rapport tiegħu[18] **l-perit ġudizzjarju** qal li l-fond hu madwar 135 metri kwadri, kien mibni qabel l-1967 u fih żewġ sulari. Ivvalutah bir-rata ta’ €3,856 il-metru kwadru, għall-valur ta’ €520,560 fl-2022, u dan bil-metodu komparattiv ma’ fondi oħra simili fil-viċin. Qal li minn dan il-valur naqqas 10% minħabba senserija, spejjeż u prezzijiet ogħla ta’ fondi riklamati u kkapitalizza s-somma b’4%, li għaliha uża Retail Price Index. Qal li hekk il-valur lokatizju tal-fond għas-sena 2021 hu ta’ tmintax-il elf, seba’ mija u erbgħin euro (€18,740).

Illi mistoqsi bil-miktub **in eskussjoni l-perit ġudizzjarju** qal[19] li biex tasal biex tiġbor €18,740 kera fl-2021 għal dan il-fond, jeħtieġ tiswijiet u spejjeż għall-valur ta’ ħmistax-il elf euro (€15,000). Qal li l-ħsarat fil-fond kienu kkawżati min-nuqqas ta’ manutenzjoni ta’ bjut għal dawn l-aħħar ħames jew għaxar snin. Qal li biex wasal għall-valur lokatizju għall-1987 uża l-Kap 158 tal-Liġijiet fejn hemm skeda li tippermetti l-aġġustament fil-kera f’dar t’abitazzjoni kontrollata, u din kienet ir-raġuni li uża Retail Price Index mhux Property Price Index. Qal li r-rata ta’ 4% ħadha minn dokument tal-Kamra tal-Periti. Ikkonferma li wasal għall-valur ta’ €468,504 meta qies il-potenzjal tal-fond u ma stmahx kif inhu llum. Mitlub jaġġusta l-valuri, qal li l-valur għall-2021 jistmah €469,719. Esebixxa estratt mid-dokument tal-Kamra tal-Periti[20] u dokumenti dwar djar fis-suq għall-kiri, li hu qabbel magħhom.[21] Qal li inkluda fil-valur li stabbilixxa, il-possibilita’ ta’ garages. Qal li l-valur lokatizju tal-fond fl-istat preżenti tal-binja hu skont tabella fil-Kap 158 [22] u tasal għaliha billi tnaqqas il-valur tal-manutenzjoni meħtieġa, mill-prezz tal-proprjeta.’ Qal li għalhekk skont din it-tabella, fl-2021 il-valur lokatizju kien ta’ €18,189, waqt li fl-1987 kien ta’ €8,887.

Illi fl-eskussjoni bil-fomm[23], **il-perit ġudizzjarju** qal li uża Retail Price Index minflok Property Price Index għax skont il-liġi, dak hu l-prezz li jikkontrolla l-valur tad-dekontroll tal-proprjeta, skont Kap 158. Mistoqsi kif wasal għal valur lokatizj-u ta’ ftit iktar minn disat elef euro għall-1987 meta wieħed iqis li fl-1989 il-paga minima kienet madwar tlett elef u disa’ mitt euro, qal li l-metodu ta’ valutazzjoni, ggwidat anke mill-Awtorita’ tal-Artijiet, u li juża Retail Price Index, huwa kif ġej:

[17] Fol 109
[18] Fol 117
[19] Fol 190
[20] Fol 217
[21] Fol 219
[22] Fol 220
[23] Fol 222

a. Tara kemm tiswa' l-proprjeta' llum f'dak ir-raħal u kemm tista' tgħolli sulari
b. Issib proprjetajiet simili fl-istess raħal jew qrib
c. Issib il-medja tal-prezz kull metru kwadru
d. Tmur fuq il-post, tkejjel il-fond u mbagħad tikkalkula l-valur.
e. Minnu tnaqqas 10% minħabba ħlasijiet ta' senserija u spejjeż ta' riklamar li jkunu nklużi fil-prezz reklamat
f. Tasal għall-valur tal-kirja llum skont it-tabelli maħruġa mill-Kamra tal-Periti, għal kirjiet ta' tletin sena jew iktar (rata ta' 4%) u mbagħad timxi b'lura sal-1987.

Mistoqsi jekk kinitx reali li fl-1987 f'San Ġwann jinkera fond b'disat elef euro fis-sena, qal li diffiċli ħafna ssib informazzjoni dwar il-prezzijiet tal-1987. Qal li b'dan il-metodu almenu wieħed jista' jagħti prezz oġġettiv. Qal li fir-risposta miktuba diġà naqqas il-prezz biex jieħu kont tal-manutenzjoni meħtieġa u naqqas xi ħmistax-il elf euro. Qal li ma jistax jagħti valur ta' proprjeta' jekk ma jqisx il-potenzjal tagħha.

Illi **l-perit ġudizzjarju**, mitlub jivvaluta l-fond skont l-Indiċi tal-Prezz tal-Proprjeta' (PPI), esebixxa rapport[24] fejn ta l-valur lokatizju għall-2021 bħala tmintax-il elf mija disgħa u tmenin euro (€18,189).

Illi in eskussjoni wara dan it-tieni rapport, **il-perit ġudizzjarju**[25] qal li l-valuri fit-tieni rapport tiegħu jinkludu l-potenzjal tal-proprjeta' għax il-potenzjal qiegħed hemm, irrispettivament jintużax jew le. Qal li għalhekk isegwi li l-valur lokatizju li ta hu, huwa ta' kera ta' ħames appartamenti għax dak hu l-potenzjal tal-fond. Muri Property Price Index tas-sena 2000[26] u dak tal-2015[27] u mistoqsi għaliex mexa fuq tas-sena 2000, wieġeb li għamel hekk għax l-indiċi hu bbażat fuq prezz ta' proprjeta' kif inkun riklamat f'media mitbugħa u li fuqha bbażaw Property Price Index tal-2018. Qal li kalkolu skont Dok AB 1 jagħti total ta' kera li suppost tħallset ta' €304,632 bejn l-1987 u l-2021.[28] Kalkolu skont Dok AB 2 jagħti total ta' kera li suppost tħallset ta'€328,794.[29] Qal li l-ammont l-iktar reali hu dak ta' Dok AB 1 bir-rata ta' terraced house u li jagħti l-ammont li suppost tħallas kera ta' €278,294. Qal li dawn il-valuri kollha jinkludu l-potenzjal tal-fond.

KUNSIDERAZZJONIJIET

Ikkunsidrat

[24] Fol 232
[25] Fol 238 u fol 262
[26] Fol 246, Dok AB 1
[27] Fol 248
[28] Ara fol 265
[29] Ara fol 266 u r-rata ta' townhouses

Illi permezz tal-proċeduri odjerni l-atturi qed jitolbu rimedju minħabba allegat ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni u dan minħabba l-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 fir-rigward tal-fond proprjeta' tagħhom. M'hemmx dubju li dan il-fond jaqa' taħt ir-reġim tal-Kap 69 tal-Liġijiet.

Illi aktar minn hekk l-atturi llimitaw it-talba tagħhom għal kumpens dwar dan l-allegat ksur sal-2021[30]. Is-sena 2021 hija s-sena meta daħlu fis-seħħ l-emendi fil-liġi tal-kera li jagħmluha possibbli li l-kera togħla u li eventwalment is-sid jista' jieħu l-post lura.

Illi l-atturi jippretendu li l-kumpens tagħhom imur lura iktar mill-1987 peress li l-kirja kienet ilha għaddejja minn snin qabel. Is-sena 1987 hija meta daħal fis-seħħ Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta u allura setgħet issir il-proċedura fil-Qrati Maltin li tiddeċiedi dwar ksur ta' drittijiet tal-bniedem kif protetti bil-Konvenzjoni. Għalhekk talba bħal dik odjerna setgħet issir biss wara l-1987 minħabba li qabel, din l-azzjoni ma kinitx provduta fil-liġi. Għalhekk kwalunkwe kumpens talvolta dovut se jingħata mill-1987.

Rimedju Ordinarju

Ikkunsidrat

Illi għalkemm ma qajjimx eċċezzjoni partikolari dwar dan, l-Avukat tal-Istat qajjem il-punt tan-nuqqas t'eżawriment ta' rimedju ordinarju mill-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu. Il-Qorti se tikkunsidra dan il-punt qabel il-kunsiderazzjonijiet l-oħra, minħabba li dan hu punt ta' natura preliminari.

Illi mix-xhieda u waqt l-aċċess irriżulta li l-fond in kwistjoni ma saritlux manutenzjoni għal dawn l-aħħar għaxar snin, bil-konsegwenza li saritlu ħafna ħsara fis-soqfa. Dan ifisser li bejn wieħed u ieħor, dan in-nuqqas ilu jseħħ sa mill-2012. L-Avukat tal-Istat insista li l-atturi setgħu f'dawn l-għaxar snin marru quddiem il-Bord u talbu li jieħdu l-fond lura minħabba l-ħsara li kienet qed issirlu. Possibilment kieku għamlu hekk, setgħu ħadu l-fond lura għax il-liġi kienet tippermetti dan. Imma l-atturi ma ħadux azzjoni.

Illi huwa minnu li l-atturi kellhom l-opportunita' li jippruvaw jieħdu l-fond lura, u possibilment l-eżitu kien ikun favurhom. Kieku seħħ dan, l-atturi setgħu jikru

[30] Fol 75 fejn kien dikjarat li l-ilment huwa limitat sa qabel l-emendi permezz tal-Att XXIV tal-2021

l-fond b'kuntratt ġdid, wara li jagħmlulu l-manutenzjoni meħtieġa, u dan b'kundizzjonijiet skont is-suq. Pero' jibqa' l-fatt li mill-1987 sal-2012 l-atturi u l-aventi causa tagħhom kienu marbutin li jirċievu l-istess ammont ta' kera u li l-kirja ma tagħlaqx. Jiġifieri anke kieku bdew proċeduri biex jieħdu l-fond lura fl-2012, xorta waħda dan ma kienx jikkumpensa għal kundizzjonijiet tal-kera miżeri li l-atturi u l-aventi causa tagħhom kellhom jaċċettaw tul is-snin ta' qabel, u sakemm l-inkwilin effettivament jivvaka mill-fond. Għalhekk il-Qorti ma tistax tikkunsidra li l-atturi kellhom rimedju adegwat għal lanjanzi kostituzzjonali tagħhom għall-perjodu kollu tal-kirja.

Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni

Ikkunsidrat

Illi l-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi li:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
>
> *Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

Illi mhux kontestat mill-partijiet li dan mhux każ ta' privazzjoni ta' proprjeta' kif imsemmi fl-ewwel paragrafu tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. Dak li jrid jiġi determinat huwa jekk kienx hemm kontroll tal-użu mill-istat u f'każ affermattiv jekk kienx raġonevoli u jilħaqx il-mira tal-interess ġenerali jew imurx lil hinn minnha.

Illi huma tlieta l-elementi li jridu jittieħdu in konsiderazzjoni biex jiġi determinat jekk kienx hemm ksur tad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' u jekk il-kontroll da parti tal-Istat fuq l-użu tal-proprjeta skont it-tieni paragrafu tal-artikolu 1 kienx eċċessiv[31]. Dawn huma il-legalita' tal-azzjoni, l-interess pubbliku fl-azzjoni u l-proporzjonalita'.

[31] **Hutten-Czapska v Poland** Application no. 35014/97, deċiż mill-QEDB fid-19 ta' Ġunju 2006.

Illi ma jidhirx li l-atturi qed jattakkaw il-legalita' tal-azzjoni, peress li l-aġir tal-istat hu ben regolat b'liġi. Lanqas ma jidher li qed jattakkaw l-interess pubbliku, peress li f'kull żmien hemm lok li l-istat jagħti protezzjoni biex jassigura li kulħadd ikollha post fejn jgħix. Dan l-interess pubbliku għadu jissussisti sallum fil-Kap 69 u bl-emendi kollha li saru fih. L-atturi iżda jidher li qed jattakkaw il-mod kif tħaddem dan l-interess pubbliku u ċioe' in-nuqqas ta' proporzjonalita' bejn id-dritt ta' proprjeta' tas-sidien u l-protezzjoni tal-kerrej. F'dan ir-rigward l-atturi jgħidu li din il-proporzjonalita' ntilfet għal kollox fil-liġi kif kienet, peress li l-interessi tas-sid twarrbu għal kollox u l-miżien miel għal kollox favur il-kerrej. Il-konsegwenza ta' dan kienet li l-kera pagabbli kienet baxxa wisq biex tagħmel sens ekonomiku għas-sidien.

Illi f'dan ir-rigward għandu jingħad li l-Kap 69 sa minn meta kien promulgat kien maħsub biex jipproteġi lill-inkwilini fi żmien meta l-qagħda ekonomika ta' ħafna kienet tirrikjedi li jkun hemm kontroll fuq l-ammont tal-kera pagabbli. Kien meħtieġ ukoll li l-kera tiġġedded awtomatikament favur l-istess inkwilini u dawk li jirtuhom. L-għan soċjali tal-liġi kien qawwi u kien jiġġustifika l-intervent ta' l-Istat fuq it-tgawdija tal-proprjeta' mis-sid. Fil-fatt il-proviso tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol jagħraf din il-prerogattiva tal-Istat li jieħu dawk il-miżuri li jkun hemm bżonn meta jkun meħtieġ li jipproteġi xi faxxa jew oħra tas-soċjeta'.

Illi pero' maż-żmien il-bżonnijiet soċjali li qabel iġġustifikaw l-intervent tal-Istat naqsu peress li l-pajjiż sar aktar affluwenti. Għalkemm ħadd ma jista' jiċħad li għad hawn persuni li għandhom bżonn għajnuna, din tista' u qegħda tingħata b'modi differenti. Minkejja dawn l-iżviluppi l-liġi ma mxietx maż-żmien, b'mod li s-sid dan l-aħħar snin baqa' jerfa' l-istess piż għax l-ammont ta' kera baqa' baxx meta mqabbel mal-prezz tal-proprjeta' u l-valur lokatizzju fis-suq ħieles. Is-sid baqa' marbut ukoll li jirrikonoxxi l-istess inkwilin jew is-suċċessuri tiegħu u ma kienx liberu li jieħu l-proprjeta' lura. Hu bir-raġun li s-sidien jilmentaw u jgħidu li l-għajnuna li hi soċjalment meħtieġa llum lill-inkwilini, qed jagħtuha huma, ċittadini privati oħra, minflok il-Gvern. Kien biss fl-2010 u iktar tard fl-2021, li bdew jinbidlu l-affarijiet, b'mod li l-kera setgħet togħla, għalkemm b'mod kontrollat; fl-istess perjodu ingħatat il-possibilita' lis-sid li jieħu l-fond lura.

Illi l-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stabbilew x'jikkostitwixxi aġir '*fl-interess pubbliku*' u '*fl-interess ġenerali*' u f'liema livelli jridu jkunu biex id-dritt tal-proprjeta' jibqa' protett. Fil-kawża ***Amato Gauci vs Malta***[32] , il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet:

> *1. The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicant's property. It notes that the applicant could*

[32] Application no. 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru 2009.

not exercise his right of use in terms of physical possession as the house was occupied by the tenants and he could not terminate the lease. Thus, while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time. It has already been established that the applicant did not have an effective remCedy enabling him to evict the tenants (see, a contrario, ***Velosa Barreto,*** *cited above), either on the basis of his own need or that of his relatives or on the basis that Mr and Mrs P. were not deserving of such protection, as they owned alternative accommodation. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners. The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited. The Government's contention that transfer of the tenancy by inheritance was improbable was not substantiated and remains to be considered as pure speculation. It follows that these circumstances inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property.*

2. Moreover, both the amount of rent received by the applicant, namely EUR 210 per year and the maximum amount of rent the applicant could obtain, namely EUR 420, were, as confirmed by the Constitutional Court, "certainly low". Indeed, the amount of rent contrasts starkly with the market value of the premises as submitted by the applicant. The Court considers that, State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, ***Mellacher and Others,*** *cited above, § 45). Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit.*

3. 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 imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis, ***Hutten-Czapska****, cited above, § 225). It*

follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property.

4. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

Illi aktar riċenti, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem[33] qalet ukoll li:

Having regard to the meagre amount of rent received by the applicant, which persists to date despite the relevant amendments, the Court finds that a disproportionate and excessive burden continues to be imposed on the applicant, who has been ordered to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to C.C. It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property (ibid; see also, mutatis mutandis, in connection with the above-mentioned amendments, ***Anthony Aquilina v. Malta****, §§ 63 and 67, no. 3851/12, 11 December 2014).*

58. There has accordingly been a breach of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention.

Illi b'serje twila u kostanti ta' ġurisprudenza simili għal dawn, il-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stabbilew li tul is-snin fejn il-prezz tal-proprjeta' fis-suq żdied b'mod sostanzjali waqt li l-kera baqgħet l-istess, f'ammonti marbuta ma' snin fejn il-qagħda soċjali tal-poplu kienet totalment differenti, dan ċertament impona piż kbir fuq is-sid. Is-sid lanqas ma kellu l-possibilta' reali li xi darba l-fond jerġa' lura għandu. Hekk intilef għal kollox il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess pubbliku li jkunu mħarsa dawk li kellhom bżonn għajnuna u l-interess privat tas-sid li jgawdi ħwejġu u jużahom kif jidhirlu mingħajr indħil mill-Istat.[34]

Illi anke f'dawk il-każijiet fejn kerrej verament ma jkollux mezzi tiegħu u jkollu bżonn l-intervent tal-istat minħabba li l-kera skond is-suq ħieles tkun għolja, dan xorta ma jiġġustifikax liġi li żżomm l-kera baxxa ħafna. Lanqas ma jiġġustifika liġi li tagħmilha obbligatorja li l-kirja tintiret, b'inċertezza kbira jekk is-sid jirnexxilux xi darba jeħodha lura. L-istat għandu diversi mezzi oħra kif jista' jgħin

[33] **Apap Bologna v Malta** Application no. 46931/12, deċiża fit-30 t'Awwissu 2016.
[34] Dan ir-raġunament kien ikkonfermat anke riċentement - ara **Zammit and Busuttil v Malta** App no 55102/20 u **Vassallo v Malta** App no 52795/20 deċiżi fit-12 ta' Settembru 2023.

lill-kerrejja li jkollhom bżonn l-għajnuna mingħajr ma jimponi l-piż kollu fuq sid il-propjeta.

Illi l-kera li l-konvenuta ħallset fis-sena 2021 kienet ta' mitejn u għoxrin euro fis-sena. Il-perit ġudizzjarju stabbilixxa l-kera fis-suq ħieles għall-istess sena (2021) fis-somma ta' madwar tmintax-il elf euro fis-sena. Huwa ċar li hemm diskrepanza kbira ħafna bejn dak li kienet qed thallas l-konvenuta u dak li setgħu jipperċepixxu l-atturi.

Illi għalhekk il-Qorti ssib li hemm ksur tad-dritt fundamentali tal-atturi għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, dritt sanċit fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

Kumpens

Ikkunsidrat

Illi dan stabbilit il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra x'kumpens għandu jkun dovut għal dan il-ksur.

Illi l-atturi qed jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara u tordna li l-Avukat tal-Istat iħallas danni pekunjarji u non pekunjarji. Għalkemm l-atturi ma speċifikawx kemm qed jippretendu bħala danni pekunjarji, fil-kors tal-proċeduri huma talbu li tiġi stabbilita l-kera ġusta għall-perjodu minn meta bdiet il-kirja sas-sena 2021.

Illi l-għan tad-danni pekunjarji hu li l-persuna titqiegħed kemm jista' jkun fil-pożizzjoni li kienet qabel sofriet it-telf[35]:

> *The Court considers that, just like an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention, an award for pecuniary damage made by a domestic court must be intended to put the applicant, as far as possible, in the position he would have enjoyed had the breach not occurred.*

Illi l-kirja ilha għaddejja mis-snin sebgħin, kif xehdu kemm l-atturi u iben il-kerrejja. Pero' kwalunkwe kumpens għandu jingħadd mill-1987, ċioe minn meta daħal fis-seħħ il-Kap 319 li għamilha possibbli li persuna tibda proċeduri f'Malta minħabba ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti taħt il-Konvenzjoni, u mhux qabel dik is-sena. Qabel dakinhar, azzjoni bħall-azzjoni odjerna ma kinitx possibbli f'Malta.

[35] **Apap Bologna v Malta** Application no. 46931/12, deċiża fit-30 t'Awwissu 2016.

Illi kuntrarjament għal dak li jsostni l-Avukat tal-Istat, l-atturi, ulied u neputijiet ta' Elena Sciberras għandhom dritt għal kumpens għaż-żmien li Elena Sciberras kienet sid u kienet tikri l-fond. Minkejja li hu minnu l-argument li meta daħlu f'kuntratt mal-kerrejja fis-sebgħinijiet, is-sidien oriġinali stabbilew l-ammont ta' kera li riedu huma, pero' ma kinux jistennew li se jinbidel ir-reġim legali tant li se jkollhom jibqgħu b'dak l-ammont ta' kera għal ħafna u ħafna snin. Lanqas stennew li l-kirja tiġi li ma tintemmx u li jridu jibqgħu jirrikonoxxu lill-istess kerrejja tul tant snin.

Illi barra minn hekk, skont ġurisprudenza kostanti, l-eredi tas-sid oriġinali għandhom dritt jirċievu kumpens li jkopri ż-żmien li fih l-aventi causa tagħhom kien sid. Dan għaliex li kieku ma seħħewx l-emendi fil-liġi tal-kera, kieku d-dħul tas-sid oriġinali kien ikun ikbar, u l-patrimonju li kienu jirtu l-eredi kien ikun ikbar ukoll.

Illi f'dan ir-rigward il-Qorti Kostituzzjonali[36] qalet hekk:

> *Dan mhuwiex każ fejn Erika Gialanze` saret il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni bħala l-eredi universali ta' Maria Gialanze` u għalhekk kienet daħlet fiż-żarbun legali ta' ommha. F'dan il-każ il-proprjeta` in kwistjoni għaddiet f'idejn Erika Gialanze` permezz ta' trasferiment inter vivos b'titolu ta' donazzjoni, u għalhekk l-Ewwel Qorti kellha raġun tikkonkludi li Erika Gialanze` mhijiex intitolata għal rimedju għaż-żmien meta s-sid tal-proprjeta` kienet Maria Gialanze`. Ksur ta' drittijiet fondamentali jagħti dritt litiġjuż lill-vittma biss, ħlief għal xi eċċezzjonijiet parikolari, u ma jistax jiġi trasferit inter vivos.*

Illi għalhekk l-atturi, bħala eredi ta' Elena Sciberras, għandhom dritt ukoll għall-kumpens għall-perjodu bejn l-1987 u meta mietet Elena Sciberras fid-9 ta' Mejju 2017.

Ikkunsidrat

<u>Danni Pekunjarji</u>

Illi l-Qorti se tgħaddi issa biex tikkunsidra kemm għandhom ikunu d-danni pekunjarji. Fir-rapport tiegħu il-perit ġudizzjarju stabbilixxa l-valur lokatizju tal-fond għal kull sena sal-2021. L-Avukat tal-Istat sab oġġezzjoni kbira dwar il-metodi użati mill-perit ġudizzjarju u fil-fatt talbu jerġa' jivvaluta l-proprjeta' billi

[36] **Maria Gialanze' vs Carmen Mizzi et** Rik 79/2020 deċiża fit-22 ta' Ġunju 2022. Dan kien każ fejn l-atturi akkwistaw b'donazzjoni u mhux b'wirt.

juża indiċi ieħor, billi jagħti valur għall-manutenzjoni tal-fond li hi meħtieġa u anke dwar il-fatt li l-perit dejjem ħa in kunsiderazzjoni l-potenzjal tal-fond meta vvalutah. Pero' l-Avukat tal-Istat ma talabx il-ħatra ta' periti perizjuri.

Illi bħala indiċi, il-perit ġudizzjarju stess qal li l-iktar valutazzjoni reali hi dik skont l-Indiċi tal-Prezz ta' Proprjeta' tas-sena 2000, għal terraced house li jagħti total ta' kera li suppost tħallset ta' €278,294 u fis-sena 2021 jagħti valur lokatizju ta' €18,188. Il-Qorti se timxi fuq dan l-ammont u minnu tagħmel it-tnaqqis kif spjegat.

Illi l-Qorti taqbel mal-punt imqajjem mill-Avukat tal-Istat li m'għandux jitqies il-potenzjal tal-fond meta wieħed jivvaluta l-fond biex isib il-valur lokatizju tiegħu. Il-kumpens pekunjarju li jingħata f'kawża kostituzzjonali mhux kumpens għal danni kkawżati bħalma huma danni f'kawża ta' natura ċivili. Lanqas huma danni morali, peress li għal dawn hemm kalkolu ieħor u separat fil-kawża kostituzzjonali. U ladarba, kif trid il-ġurisprdenza, dan jitkejjel fuq l-ammont ta' kera li kieku tħallset kieku r-reġim tal-liġijiet tal-kera kien jilħaq bilanċ bejn id-dritt tas-sid u l-ħtieġa ta' protezzjoni għall-kerrej, allura ma jistax jittieħed in kunsiderazzjoni l-potenzjal tal-fond. Il-potenzjal tal-fond li jinbidel f'ħames appartamenti skont ir-regoli tal-ippjanar applikabbli f'dik it-triq f'San Ġwann, għadu potenzjal u għadu ma jeżistix. Lanqas m'għandu relazzjoni mal-kwistjoni ta' x'ammont ta' kera tilħaq bilanċ bejn l-interess tas-sid u tal-kerrej.

Illi l-Qorti hi tal-fehma wkoll li kellu jintuża l-Property Price Index skont kif inhi stabbilita l-ġurisprudenza. Pero' ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat li għandu jittieħed il-valur kif dikjarat fid-dikjarazzjoni causa mortis ta' Elena Sciberras peress li l-għanijiet tal-valutazzjoni huma differenti, u dan anke skont il-prassi stabbilita f'dawn id-dikjarazzjonijiet. Il-Qorti għalhekk hi tal-fehma li għandha timxi fuq il-valutazzjoni tal-perit li saret skont dan l-indiċi u minnu tnaqqas perċentwali biex il-valutazzjoni tkun iktar realistika.

Illi skont linja twila ta' ġurisprudenza, pero' dejjem skont xi jkun il-każ, mill-ammont ta' kera li suppost irċieva s-sid tul is-snin tal-kirja, kalkulata bir-rata tas-suq ħieles, għandu jitnaqqas 30% peress li l-Kap 69 ċertament kellu u għad għandu l-għan leġittimu. Hu stabbilit ukoll li għandu jitnaqqas ukoll ta lanqas 20% oħra biex jagħmel tajjeb għal dawk il-perjodi fejn il-fond, kieku nkera fis-suq ħieles, ma kienx ikun mikri. Naturalment minnbarra dan it-tnaqqis għandu jitnaqqas ukoll l-ammont ta' kera li fil-fatt tħallset.

Illi dawn il-kriterji kif għandu jsir il-kalkolu ta' danni pekunjarji fil-kuntest partikolari tal-liġi tal-kera Maltija ġew stabbiliti mill-Qorti Ewropea fis-sentenza fl-ismijiet **Cauchi v Malta**[37]:

> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also* ***Ghigo v. Malta*** *(just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example,* ***Anthony Aquilina v. Malta,*** *no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example,* ***Marshall and Others****, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*
>
> *104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.*

Illi però minn eżami tad-deċiżjoni **Cauchi vs Malta** jirriżulta li l-persentaġġ ta' 20% kien deskritt mill-Qorti bħala l-minimu u jista' jiżdied. Fil-fatt il-Qorti Kostituzzjonali ġieli żiedet dan il-persentaġġ, skont il-ħtieġa tal-każ. Hekk fis-sentenza **Godwin Montanaro et vs Avukat Ġenerali**[38] il-Qorti qalet:

> *24. Għal dak li jirrigwarda t-tnaqqis ta' 20% minħabba l-inċertezza dwar jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perjodu kollu, f'dan il-każ il-Qorti ser tnaqqas 50%. Dan meħud in konsiderazzjoni l-istima għolja tal-valur lokatizju tal-fond*

[37] Application number. 14013/19, deċiża fil-25 ta' Marzu 2021.
[38] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Jannar 2023

> *matul il-perjodu rilevanti u għalhekk hemm probabbilità kbira li l-fond ma kienx ser ikun mikri bħala dar ta' abitazzjoni għall-perjodu rilevanti.*

Illi fil-każ odjern, il-Qorti jidhrilha li l-valur stabbilit mill-perit hu wieħed għoli, kemm minħabba l-istat li qiegħed fih il-fond illum, kif ukoll meta wieħed iqis il-valur lokatizju tiegħu fis-snin madwar l-1987, meta l-pagi kienu baxxi. Għalhekk il-Qorti jidhrilha li t-tnaqqis għandu jkun bir-rata ta' 50% flok b'20%.

Illi l-fatt li l-atturi m'aġixxewx quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jitolbu l-fond lura minħabba n-nuqqas ta' manutenzjoni mill-kerrejja għandu wkoll ikun rifless fi tnaqqas mill-ammont ta' kumpens. Fil-kawża fl-ismijiet **Carmelo Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez vs Avukat Ġenerali et** [39] il-Qorti qalet:

> *24. Il-Qorti rat ukoll illi mill-atti jirriżulta illi l-attur u l-predeċessuri tiegħu urew inerzja sostanzjali fir-rigward ta' din il-kirja. Mill-provi jirriżulta illi l-maġġior parti tal-fondi mikrija lill-konvenuti inkwilini mhux biss ilhom ma jiġu użati minnhom għal snin twal, iżda wkoll jirriżulta illi l-proprjetajiet jinsabu fi stat ħażin minħabba li l-inkwilini naqsu milli jieħdu ħsiebhom sew. Għalhekk l-attur u l-predeċessuri tiegħu kellhom il-possibilita` li jintavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu t-terminazzjoni tal-kera a bażi ta' dawn in-nuqqasijiet tal-inkwilini li skont il-liġi jagħtu lis-sid id-dritt li jfittex it-terminazzjoni tal-kirja. Fil-fehma tal-Qorti għalhekk għandu jkun hemm tnaqqis ta' ċirka 35% mill-kumpens dovut, sabiex jirrifletti n-nuqqas tal-attur u l-predeċessuri tiegħu li jħarsu d-drittijiet u l-interess tagħhom bil-mezzi mogħtija lilhom mil-liġi għal dawn is-snin kollha.*

Illi tenut kont li fil-kawża kkwotata, il-fond kien fond kummerċjali ta' ċertu kobor fil-Belt Valletta waqt li fil-każ odjern, il-fond hu dar antika ta' żewġ sulari bl-arja f'San Ġwann, allura se jkun applikat dan il-prinċipju imma r-rata se titnaqqas għal 5%.

Illi l-Qorti jidhrilha wkoll li għandu jitnaqqas perċentwali minħabba l-fatt li l-perit ġudizzjarju kontinwament inkluda l-potenzjal tal-fond fil-valutazzjonijiet tiegħu. Fis-sentenza **Catherine Cauchi vs Remigio Cassar et**[40], li kienet esebita fl-atti, u li l-fond in kwistjoni fiha kien fond b'art miegħu, il-Qorti qalet:

> *21.L-Avukat tal-Istat għandu raġun jilmenta li l-perit tekniku bbażat l-istimi tal-valur tal-fond fuq il-potenzjal tal-fond bħala in parte*

[39] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-21 t'Ottubru 2021
[40] Deċiża fit-12 ta' Lulju 2023 mill-Qorti Kostituzzjonali

restaurant u plots għall-bini. L-istima li kellha ssir hi ta' dar ta' abitazzjoni rrispettivament mill-iżvilupp li jista' jsir fiha, u l-iskop li għalih jista' jintuża.

22.Għalkemm l-Avukat tal-Istat għamel eskussjoni lill-perit tekniku, żammet ferm mal-istima li għamlet. Hu minnu wkoll li ma saritx talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali, u l-Avukat tal-Istat lanqas ma ppreżenta rapport ex parte b'fehma differenti. Madankollu, il-Qorti ma tistax tagħlaq għajnejha u tibbaża l-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju fuq stima ta' proprjetà bażata fuq l-użu kummerċjali li jista' jsir f'parti minn bini u kif ukoll l-iżvilupp li jista' jsir fl-art li tifforma parti mill-immobbli. L-istima kellha tkun tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni għall-kiri fis-suq ħieles u xejn iktar. Sid li jkun ser jikri fond bħala dar ta' abitazzjoni ma jiddeterminax il-kera li jitlob billi jikkunsidra użu kummerċjali li jista' jagħmel minn fond jew l-iżvilupp potenzjali li jista' jsir fis-sit. Jibbaża ruħu fuq il-kera li tkun qegħda tintalab fis-suq għall-fond li jkun irid jikri bħala residenza. Il-Qorti ma taqbilx mal-mod kif ċertu periti tekniċi qegħdin jaslu għall-istima tal-valur lokatizju ta' dar ta' abitazzjoni, bażata fuq il-valur tal-fond li jieħu in konsiderazzjoni l-iżvilupp potenzjali u/jew l-użu kummerċjali li jista' jsir minnu. L-istima mhijiex għall-iskop ta' bejgħ tal-fond iżda biex minnha jsir kalkolu tal-kera tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni. .....

23.Dan apparti li l-istima tal-perit tekniku ma tikkunsidrax iż-żmien minn meta seta' jsir l-użu kummerċjali u l-iżvilupp li semmiet, u saret daqslikieku mis-sena 1965 (sena minn meta bdiet l-istima tal-valur lokatizju) id-dar setgħet tintuża bħala ristorant u seta' jsir dak l-iżvilupp fl-art li hemm fuq wara tad-dar. ....

30. Il-Qorti ser tnaqqas 30% oħra minħabba l-iktar li l-istimi tal-kera tal-fond bejn 1987 u 2019 huma bażati fuq kera tal-fond għas-sena 2020. Għalhekk jibqa' bilanċ ta' madwar mija u sebat elef u mitt ewro (€107,100).

Illi fis-sentenza **Rebecca sive Ruby Mercieca vs Avukat tal-Istat**[41] il-Qorti qalet:

Applikat dan l-insenjament għal każ odjern, il-Qorti tqis li l-proprjeta` in kwistjoni kienet u għadha mikrija fl-istat li hi u kif inhi. B'hekk il-Qorti ma tara l-ebda sens li l-valur lokatizzju ikun wieħed li jirrifletti

[41] Deċiża mill-Prim Awla sede Kostituzzjonali, fl-20 ta' Novembru 2023, Rik 90/2022, mhux appellata

l-valur tal-proprjeta` kieku wieħed jagħmel alterazzjonijiet u dana stante li l-proprjeta` mikrija hi dik li hi u mhux dak li tista' tkun jew li għandha l-potenzjal li tkun. Huwa minnu li din il-Qorti m'għandhiex hi nnifisha l-kompetenza li, u l-għarfien sabiex tagħti valur lill-proprjeta` mingħajr l-alterazzjonijiet iżda fil-każ odjern il-Perit Tekniku, fit-tweġibiet tagħha għad-domandi in eskussjoni kkonfermat li hi qieset il-potenzjal tal-proprjeta` sabiex waslet għall-valutazzjoni tagħha u għalhekk din il-Qorti lanqas ma tqis xieraq li fil-każ li jiġi likwidat kumpens, dan ikun wieħed li jirrifletti l-potenzjal tal-fond de quo u mhux il-valur attwali tiegħu fl-istat li hu. Għalhekk, jekk kemm-il darba ikun il-każ li din il-Qorti takkorda l-kumpens, ser tkun qed tnaqqas il-valur lokatizzju pro-rata bir-rata arbitrio boni viri ta' ħamsa fil-mija (5%).

Illi fil-kawża odjerna din il-Qorti se timxi mas-sentenza **Rebecca Mercieca** għax il-fond hu eqreb lejn dak tal-każ odjern, u tnaqqas perċentwal ta' 5% biex tpatti għall-fatt li l-perit inkluda l-potenzjal tal-proprjeta' fil-valutazzjoni tiegħu.

Illi mbagħad rigward l-ispejjeż tal-manutenzjoni, kien stabbilit mill-perit li l-valur tal-manutenzjoni li suppost saret mill-kerrejja hu ta' ħmistax-il elf euro. Din il-manutenzjoni ma saritx, u allura l-valutazzjoni tal-fond li għandha tirrifletti l-istat tiegħu kif kien tul is-snin, għandha tonqos biex tirrifletti l-istat agħar tal-fond minħabba dan in-nuqqas. Il-perit ġudizzjarju qal a fol 195 li meta naqqas is-somma ta' ħmistax-il elf euro, wasal għall-figura msemmija ta' €18,189 bħala valur lokatizju għas-sena 2021.[42] Għalhekk din l-ispiża hi diġà nkluża fil-kalkolu u ma jrid isir xejn iktar dwarha.

Illi naturalment imbagħad irid jitnaqqas ukoll l-ammont ta' kera li fil-fatt tħallas.

Illi b'applikazzjoni ta' dawn il-kriterji il-konteġġ tad-danni pekunjarji fil-każ in eżami, ibbażat fuq il-konteġġ a fol 233,[43] huwa kif ġej:

SENA	KERA STMATA	KERA IMĦALLSA
1987	€1501	€108
1988	€1712	€108
1989	€2022	€108
1990	€2187	€108
1991	€2419	€108
1992	€2460	€108
1993	€2899	€108

[42] Ara wkoll Dok DD a fol 220
[43] Dok EE

1994	€3476	€108
1995	€3724	€108
1996	€4049	€108
1997	€4395	€108
1998	€4611	€108
1999	€4761	€108
2000	€5185	€108
2001	€5457	€108
2002	€5880	€108
2003	€6731	€108
2004	€7794	€108
2005	€9744	€108
2006	€10120	€108
2007	€10590	€108
2008	€10394	€54
2009	€10719	€108
2010	€10285	€186
2011	€10193	€186
2012	€9568	€186
2013	€9955	€186
2014	€10482	€186
2015	€10745	€186
2016	€12664	€186
2017	€13912	€186
2018	€15939	€210
2019	€16414	€210
2020	€17131	€220
2021	€18188	€220
	€278,306	**€4,778**

Kera stmata għal perjodu in eżami	€278,306
Tnaqqis ta' 30%	€ 83,491
Bilanċ	€194,815
Tnaqqis ta' 50%	€ 97,407
Bilanċ	€ 97,408
Tnaqqis ta' 5%	€ 4,870
Bilanċ	€ 92,538
Tnaqqis ta' 5%	€ 4,626
Bilanċ	€ 87,912
Kera mħallsa	€ 4,778
Kumpens dovut	**€ 83,134**

Illi għalhekk il-kumpens pekunjarju dovut lill-atturi huwa ta' €83,134, skont is-sehem ta' kull wieħed fil-fond in kwistjoni.

Illi l-Qorti issa se tgħaddi biex tqassam dan il-kumpens skont is-sehem li kull wieħed mill-atturi għandu.

Illi Elena Sciberras kellha l-intier ta' dan il-fond u hi ħalliet bħala eredi tagħha lis-sitt uliedha, indaqs bejniethom. Hekk, dwak minn ulied Elena li għadhom ħajjin: Valentino Sciberras, Mary Mifsud, Daniel Sciberras u Eugenio Sciberras, u li għandhom sest indiviż kull wieħed tal-fond għandhom jirċievu sest kull wieħed mill-kumpeuns fuq imsemmi: €13,855.

Illi Teresa mietet qabel ommha Elena, nhar it-22 ta' Lulju 2012. Mill-korrezzjoni tad-dikjarazzjoni causa mortis esebita jidher li Teresa ħalliet bħala eredi lil uliedha ndaqs bejniethom u lil żewġha ħallietlu l-użufrutt tal-assi tagħha. Għalhekk uliedha: Claudia, Daniela, Jean Pierre, Elena u Gianella, wirtu ukoll id-dritt għall-kumpens dovut għas-snin mill-1987 sal-2012 (25 sena). Mill-2012[1] sal- 2021 (9 snin) id-dritt li jirċievi l-kera għadda għand missierhom Dr Saviour Gauci in kwantu użufruttwarju tas-sest indiviż li kien jappartjeni lill-martu Elena. Għalhekk il-kumpens pekunjarju li għandu jingħata lill-użufruttwarju Dr Saviour Gauci huwa €3,667[44] u dak dovut lill uliedu huwa €10,188[45].

Illi John Sciberras miet fis-17 ta' Ġunju 2019 u s-sest indiviż tiegħu waqa' fuq uliedu Noel, Veronique, Ishmael u Samuel indaqs bejniethom, waqt li martu Nancy Sciberras għandha l-użufrutt fuq il-wirt tiegħu. Għalhekk, bl-istess mod kif inħadem il-kumpens dovut lis-suċċessuri ta' Teresa Gauci, l-kumpens dovut għas-sest li kien jappartjeni lil John Sciberras jgħaddi għand uliedu werrieta tiegħu (Noel, Veronique, Ishmael u Samuel) għas-snin mill-1987 sal-2019 (32 sena) u lil martu Nancy bħala użufruttwarja għas-snin mill-2019 sal-2021 (sentejn). Għalhekk Nancy tirċievi €815 u uliedha jirċievu €13,040.

Ikkunsidrat

Illi l-atturi qed jitolbu ukoll danni non pekunjarji bir-rata ta' €500 kull sena. Hu stabbilit fil-ġurisprudenza li d-danni non pekunjarji huma personali għal dik il-persuna u ma jintirtux. Dawn jingħataw biex jagħmlu tajjeb għall-inkwiet u inġustizzja li jikkawża ksur tad-dritt fundamentali.

Illi fil-kawża ***Josephine Mifsud Saydon vs l-Avukat tal-Istat***[46] il-Qorti qalet:

[44] €13,855 ÷ 34 x 25
[45] €13,855 ÷ 34 x 9
[46] Deċiża fit-30 ta' Marzu 2022.
[1] Korrezzjoni awtorizzata b'digriet tat-12/06/2025

> *L-għan [tad-danni morali] huwa li jikkumpensa lis-sid għat-tbatija morali li jkun sofra matul iż-żmien relevanti. F'dan ir-rigward il-passività tas-sid issir għalhekk relevanti għaliex din il-passività tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. Inoltre, fil-fehma tal-Qorti għalkemm huwa minnu li l-kumpens pekunarju huwa dovut anke għaż-żmien meta s-sidien tal-proprjetà in kwistjoni kienu għadhom il-ġenituri tal-atturi, mhux l-istess jista' jingħad għall-kumpens non-pekunarju.*

U fil-każ ***Deguara Caruana Gatto vs Farrugia***,[47] il-Qorti qalet ukoll:

> *Għalkemm huwa minnu li l-kumpens pekunarju huwa dovut anke għaż-żmien meta s-sid tal-proprjetà in kwistjoni kienet għadha omm l-atturi, mhux l-istess jista' jingħad għall-kumpens non-pekunarju. Kif diġà ngħad il-kumpens non-pekunarju huwa ntiż sabiex jagħmel tajjeb għat-tbatija morali li jkun sofra l-individwu, u għalhekk huwa ta' natura ferm personali u suġġettiva u ma jistax jgħaddi għand l-eredi ladarba m'għandu xejn x'jaqsam mal-patrimonju tal-mejjet. Inoltre, għalkemm huwa minnu li d-dewmien biex jiġu istitwiti proċeduri ġudizzjarji m'għandu l-ebda mpatt fuq il-likwidazzjoni tal-kumpens pekunarju, mhux l-istess jista' jingħad fir-rigward tal-kumpens nonpekunarju fejn il-passività tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal.*

Illi f'dawn l-aħħar għaxar snin l-atturi kellhom opportunita' iressqu talba quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jieħdu lura l-fond minħabba li ma kinitx qed issirlu manutenzjoni mill-kerrejja u kienet qed tiġrilu l-ħsara. Pero' l-atturi qatt ma ħadu dan il-pass. Lanqas jidher li ħadu dan il-pass wara l-emendi tal-2021. Barra minn hekk, l-atturi ulied u neputijiet ta' Elena Sciberras akkwistaw dan il-fond indiviż bejniethom fl-2017, meta mietet Elena Sciberras. Imbagħad huma bdew din l-kawża fl-2022. Għalhekk fit-termini tal-ġurisprudenza hawn ċitata jista' jingħad li *t-tbatija morali tal-atturi kienet limitata*. F'dawn iċ-ċirkostanzi u in linja ma' ammonti likwidati f'kawżi simili l-Qorti hija tal-fehma li kumpens non pekunjarju ta' tlett elf Ewro (€3,000) huwa adegwat. La darba d-danni morali ma jintirtux dan l-ammont ghandu jitħallas lil Valentino Sciberras, Mary Mifsud, Daniel Sciberras u Eugenio Sciberras, Dr Saviour Gauci[1] u Nancy Sciberras.

[47] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-30 ta' Novembru 2022, Rikors numru 142/21.
[1] Korrezzjoni awtorizzata b'digriet tat-12/06/2025

Għal dawn il-motivi l-Qorti, taqta' u tiddeċiedi billi, fil-waqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut l-Avukat tal-Istat,

- **Tilqa' l-ewwel talba** tal-atturi u tiddikjara li kien hemm ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem bl-operat tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif kien qabel l-emendi tas-sena 2021, u dan fir-rigward tat-tgawdija tagħhom tal-fond 15 Triq San Ġwann tal-Għargħar San Ġwann.
- **Tilqa' t-tieni talba** tal-atturi u tiddikjara li l-Avukat tal-Istat hu responsabbli għad-danni pekunjarji u morali dovuti lill-atturi minħabba dan il-ksur ta' dritt fundamentali.
- **Tilqa' it-tielet talba** tal-atturi u tillikwida l-kumpens dovut fis-somma ta' tlieta u tmenin elf mija erbgħa u tletin euro **(€83,134) bħala danni pekunjarji**, dovuta skont kif fuq spjegat u ċioe €13,855[1] kull wieħed lil Valentino Sciberras, Mary Mifsud, Daniel Sciberras u Eugenio Sciberras[1]; €3,667 lil Dr Saviour Gauci u €10,188 lill uliedu Claudia Aquilina, Daniela Gauci, Jean-Pierre Gauci, Elena Bianca Gauci u Gianella Attard bejnithom; u €815 lil Nancy Sciberras u €13,040 lil uliedha Noel Christ Sciberras, Veronique Attard, Ishmael Sciberras u Samuel Sciberras[1] bejniethom. U tillikwida **d-danni morali fis-somma ta' tlett elef euro (€3,000)** li huma dovuta lill-atturi Valentino Sciberras, Mary Mifsud, Daniel Sciberras u Eugenio Sciberras, Dr Saviour Gauci[1] u Nancy Sciberras bejniethom.
- **Tilqa' r-raba' talba** tal-atturi u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammonti imsemmija.
- **Tordna** li l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu mill-konvenut Avukat tal-Istat.

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR

[1] Korrezzjoni awtorizzata b'digriet tat-12/06/2025