QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Mejju, 2021.

Numru 5

Rikors numru 161/19/1 JZM

Carmel *sive* Charles Sammut, Anthony Sammut, Lawrence Sammut u Margaret armla minn Costantino Sammut

v.

Maria Stella Dimech u Rosanne Marie magħrufa bħala Rosanne Dimech għal kull interess li jista' jkollha u b'digriet tat-30 ta' Ġunju 2020 l-atti tal-kawża f'isem Maria Stella Dimech ġew trasfużi f'isem Rosanne Marie *sive* Rosanne Dimech stante l-mewt tagħha, u l-Avukat Ġenerali li b'digriet tas-27 ta' Frar 2020 inbidel għall-Avukat tal-Istat

1. L-Avukat tal-Istat appella mis-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla tad-29 ta' Ottubru 2020 li sabet illi d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69) jiksru l-jeddijiet tal-atturi għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom (Art. 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet

Fundamentali); iddikjarat li l-konvenuta Roseann Marie Dimech ma tistax tkompli tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 għall-fini ta' okkupazzjoni tal-fond; u kkundannat lill-Avukat tal-Istat iħallas kumpens ta' €47,400 in kwantu għal €42,400 bħala danni pekunjarji u €5,000 danni mhux pekunjarji għall-vjolazzjoni tal-jeddijiet fundamentali kif imħarsa bl-Art. 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni u l-Art. 14 tal-istess Konvenzjoni.

2. Il-fatti relevanti huma dawn: Il-kawża titratta dwar il-fond 210, St. Albert, Triq Bwieraq, Birkirkara. L-atturi huma l-werrieta ta' Costantino Sammut li miet fit-22 ta' Ottubru 2008 (testment tas-16 ta' Settembru 1976 fl-atti tan-nutar Anthony Gatt). Il-fond kien mikri lill-ġenituri tal-konvenuta Rosanne Marie Dimech li twieldet fl-1 ta' Settembru 1969 u trabbiet f'dan il-fond. Il-ġenituri tagħha mietu fit-8 ta' Ġunju 1997 (John Dimech) u 18 ta' Jannar 2020 (Maria Stella Dimech) rispettivament. L-atturi baqgħu jaċċettaw il-kera sa Awwissu 2019 u wara l-kera bdiet tiġi depożitata l-qorti (€209 fis-sena għall-perjodu minn Awwissu 2019 sal-31 ta' Lulju 2020).

3. B'rikors preżentat fit-30 ta' Awwissu 2019 l-atturi ilmentaw li bil-protezzjoni li tgawdi minnha l-inkwilina bis-saħħa tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69), m'huwiex jippermetti lis-sidien li jieħdu l-pussess lura tal-fond u jkollhom iġeddu l-kirja b'kera li tiżdied

biss bil-mod li jipprovdi l-Art. 1531C tal-Kodiċi Ċivili. Ilmentaw li l-protezzjoni li tgawdi minnha l-konvenuta bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, tal-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili u l-Att X tal-2009 qegħdin joħolqu żbilanċ qawwi u nuqqas ta' proporzjonalita` bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina. Dan iwassal għall-ksur tal-Art. 37 u 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u l-Art. 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni. B'din il-kawża talbu lill-Qorti sabiex:

> *"(i) Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikoli 3 u 4 tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossiia l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta` Malta, l-Ordinanza XVI tal-1944 u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta` rilokazzjoni lill-intimati Maria Stella Dimech u/iew Rosanne Marie k/a Rosanne Dimech ghall-fond 210, St. Albert, Triq il-Bwieraq, Birkirkara, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta` Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u b`hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta` dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandhom jinghataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Oorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkuz l-izgumbrament tal-intimata Dimech mill-fond de quo.*
>
> *(ii) Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat Generali huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b`konsegwenza ta l-operazzjonijiet tal-Artikoli 3 u 4 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossiia l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta` Malta, l-Ordinanza XVI tal-1944 u l-Att X tal-2009, talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizziu tal-proprieta` in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.*
>
> *(iii) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.*
>
> *(iv) Tikkundanna lill-intimat Avukat Generali ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi."*

4. Bis-sentenza tad-29 ta' Ottubru 2020 l-ewwel Qorti ddeċidiet hekk:

“Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni (2) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat kif ukoll tal-eccezzjoni (ii) tal-intimati Dimech stante illi r-rikorrenti ghamlu sija l-prova tal-kirja kif ukoll il-prova tat-titolu taghhom ghall-fond 210, St Albert, Bwieraq Street, Birkirkara.

Tilqa` l-eccezzjoni numru erbgha (4) tal-intimat Avukat tal-Istat billi tiddikjara li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kienu saved bl-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni ta` Malta. Ghalhekk qeghda tichad dik il-parti tal-ewwel (i) domanda safejn ir-rikorrenti talbu dikjarazzjoni u decizjoni li effett tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta` Malta huma garrbu vjolazzjoni ghad-dritt taghhom ta` proprjeta` ghall-fond ufficjalment immarkat 210, St Albert, Bwieraq Street, Birkirkara, kif dak id-dritt huwa mhares bl-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-eccezzjonijet tal-intimat Avukat tal-Istat li jaghmlu referenza ghall-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta.

Tichad dawk l-eccezzjonijiet tal-intimati kollha ghal dik il-parti tal-ewwel (i) domanda safejn ir-rikorrenti talbu dikjarazzjoni u decizjoni li effett tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta` Malta huma garrbu vjolazzjoni ghad-dritt taghhom ta` proprjeta` ghall-fond ufficjalment immarkat 210, St Albert, Bwieraq Street, Birkirkara, kif dak id-dritt huwa mhares bl-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali.

Tilqa`dawk l-eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat ghal dik il-parti tal-ewwel (i) talba fejn ir-rikorrenti talbu dikjarazzjoni u decizjoni li effett tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta` Malta huma garrbu vjolazzjoni ghad-dritt taghhom kif huwa mhares bl-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali. Ghalhekk qeghda tichad l-ewwel (i) talba tar-rikorrenti safejn din tirrigwarda ksur tal-jeddijiet fondamentali taghhom kif tutelati bl-Art. 14 tal-Konvenzjoni.

Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat.

Tilqa` l-eccezzjonijiet markati (iv), (v) u (vi) tal-intimati Dimech.

Tilqa` wkoll l-eccezzjoni markata (x) tal-intimati Dimech li tirreferi ghall-izgumbrament taghha mill-fond de quo.

Tilqa` l-ewwel (i) talba limitatament u safejn ir-rikorrenti talbu dikjarazzjoni u decizjoni li effett tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta` Malta huma garrbu vjolazzjoni ghad-dritt taghhom ta` proprjeta` tal-fond ufficjalment immarkat 210, St Albert, Bwieraq Street, Birkirkara, kif dak id-dritt huwa mhares bl-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel

(1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali.

Tkompli tipprovdi dwar l-ewwel (i) talba billi tiddikjara u tiddeciedi li stante li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta` Malta citati fl-istess talba jaghtu dritt ta` rilokazzjoni lill-intimata Roseann Marie Dimech (billi omm din l-intimata u cioe` l-intimata l-ohra Maria Stella Dimech mietet fil-mori tal-kawza) l-istess Roseann Marie Dimech ma tistax tibqa` tistrieh fuq dawk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta` Malta sabiex tibqa` tokkupa l-fond de quo.

Tilqa` t-tieni (ii) talba.

Tilqa` t-tielet (iii) talba billi tillikwida favur ir-rikorrenti kumpens komplessiv fl-ammont ta` sebgha u erbghin elf u erba` mitt ewro (€47,400) in kwantu ghal tnejn u erbghin elf u erba` mitt ewro (€42,400) bhala danni pekunjarji u in kwantu ghal hamest elef ewro (€5,000) bhala danni mhux pekunjarji, ghall-vjolazzjoni tal-jeddijiet fondamentali taghhom hekk kif dawn huma mharsa bl-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll, u bl-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali.

Tilqa` r-raba` (iv) talba billi tordna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex ihallas lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata bl-imghax legali b`effett mil-lum.

Tordna li l-ispejjez kollha ta` din il-kawza ghandhom jithallsu in kwantu ghal nofs mir-rikorrenti u in kwantu ghal nofs mill-intimat Avukat tal-Istat.

Tordna lir-Registratur tal-Qorti sabiex kif appena din is-sentenza tghaddi in gudikat jibghat kopja taghha lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati kif irid l-Art. 242 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta` Malta".

5. Mis-sentenza tal-ewwel Qorti appella l-Avukat tal-Istat (18 ta' Novembru 2020). L-atturi wieġbu fis-27 ta' Novembru 2020). L-istess għamlet il-konvenuta Rosanne Marie Dimech fit-30 ta' Novembru 2020) u ddikjarat li dejjem segwit il-liġi u ma tistax iġġorr xi responsabbilta` għall-ksur ta' jeddijiet fundamentali tas-sidien. Inoltre, irrispettivament tal-eżitu tal-appell m'għandhiex tagħmel tajjeb għall-ispejjeż ġudizzjarji.

6. <u>L-ewwel aggravju</u> tal-Avukat tal-Istat hu li fil-parti dispożittiva tas-sentenza l-ewwel Qorti ħadet żball meta ddikjarat li l-kumpens likwidat hu dovut ukoll għall-ksur tal-Art. 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.

7. L-appellant għandu raġun. Fil-fatt fil-parti dispożittiva tas-sentenza l-ewwel Qorti ċaħdet l-ilment tal-atturi li huma vittmi ta' ksur tal-jedd fundamentali protett bl-Art. 14 tal-Konvenzjoni. Għalhekk tilqa' l-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat.

8. <u>It-tieni aggravju</u> hu li l-kumpens hu eżaġerat, minħabba li l-ewwel Qorti ma sabitx ksur tal-Art. 14 tal-Konvenzjoni u ġiet f'idejn l-attur wara li miet missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008. Kompla:

> *"9. Fil-verita', b'idu fuq il-kuxjenza kulħadd jaf li dawn il-kawżi qed jiġu ppreżentati b'mod tant frekwenti dawn l-aħħar tliet snin għaliex huwa biss dan l-aħħar li inħass iktar minn qatt qabel l-iżbilanċ, fejn hemm sidien li sfaċċatament jippretendu kirjiet f'ammonti eżorbitanti; u sidien oħra li jbatu minħabba kirjiet baxxi żżejjed. U f'dan il-każ, l-irwol ta' din l-Onorabbli Qorti huwa li ttaffi xi ftit tali żbilanċ. Pero', l-esponent iżomm ferm li l-kumpens fuq proprjeta li tiswa €220,000 m'għandux ikun daqs il-kumpens mogħti mill-ewwel Onorabbli Qorti speċjalment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku u tenut kont li kwalunkwe allegat ksur tad-drittijiet fundamentali seħħ biss meta l-proprjeta għaddiet f'idejn is-sidien appellati, jiġifieri wara Ottbubru 2008. Ai termini tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba allegat indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jista jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq stabbili mill-valutazzjonijiet tal-periti ppreżentati fil-mori tal-kawża".*

9. Fis-sentenza appellata l-ewwel Qorti mmotivat il-likwidazzjoni tal-kumpens b'dan il-mod:

"ii) Likwidazzjoni

Il-proceduri odjerni min-natura taghhom huma diretti sabiex jindirizzaw lezjoni kostituzzjonali u/jew konvenzjonali.

Il-Qorti sabet vjolazzjoni tal-Art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni.

Ghalkemm id-diskrepanza bejn il-kera attwalment percepita u l-valur lokatizju li l-fond igib fis-suq hieles hija fattur determinanti sabiex ikun stabbilit jekk kienx vjolat il-principju tal-proporzjonalita`, fl-istess waqt hemm fatturi ohra li l-qorti ghandha tqis meta tigi ghal-likwidazzjoni tal-kumpens ghal-lezjoni subita.

Dwar quantum ta` kumpens, kemm f`danni pekunjarji, kif ukoll f`danni morali, il-Qorti tosserva li ma hemmx uniformita` ghaliex il-qrati taghna kienu kawti sabiex iqisu kull kaz fuq il-fattispeci partikolari tieghu.

a) Danni pekunjarji

- *Osservazzjoni generali*

Fejn si tratta ta` danni pekunjarji din il-qorti hija tal-fehma li wasal iz-zmien, meta tqis il-quantum tal-likwidazzjonijiet li qeghdin isiru mill-ECtHR f`kazi fejn tirrizulta vjolazzjoni tal-Art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni li fihom Malta tkun l-intimata, illi fl-ahjar interess tal-gustizzja, il-qrati taghna jfasslu linji gwida meta tigi biex issir likwidazzjoni, bla ma jiddipartixxu mill-principju li kull kaz ghandu jkun gudikat fuq il-fatti u cirkostanzi partikolari tieghu.

Fid-decizjoni tal-lum, il-Qorti sejra tghid x`ghandhom ikunu fil-fehma taghha l-linji gwida u kif ghandhom jigu applikati ghall-kaz prezenti.

- *Il-massimu*

Il-kostatazzjonijiet, l-osservazzjonijiet u l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku li kien mahtur fil-kawza tal-lum jikkostitwixxu prova ta` fatt.

Fir-relazzjoni peritali hemm inkluza tabella (a fol 51). Din turi li ghaz-zmien ta` bejn l-1 ta` Jannar 1989 u t-30 ta` Awissu 2019 il-valur lokatizju fis-suq tal-fond 210, St. Albert, Triq il-Bwieraq, Birkirkara, kien ilahhaq total ta` €106,663. Dan l-ammont huwa maqsum u mifrux fuq perijodi ta` hames snin bejn l-ewwel u l-ahhar data.

Aktar kmieni, il-qorti ddikjarat li kienet sejra taghmel taghha dak li rrizulta mir-relazzjoni anke ghaliex l-accertamenti tal-perit tekniku ma kinux kontestati minn ebda parti fil-kawza.

Il-figura ta` €106,663 tikkostitwixxi l-massimu tad-danni pekunjarji. Dan l-ammont ghandu pero` jkun aggjustat skont il-linji gwida li sejra taghti.

- *Linji gwida*

L-isproporzjon bejn il-kera attwalment percepita mir-rikorrenti u dik li setghet tkun ippercepita fis-suq hieles, ghalkemm hija l-fattur ewlieni li jipprova l-vjolazzjoni tal-Art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni, mhuwiex kriterju assolut meta tigi biex isir il-likwidazzjoni tal-kumpens.

Il-qorti rrilevat aktar kmieni li d-danni li jigu likwidati fi procediment kostituzzjonali u/jew konvenzjonali mhumiex danni civili li jigu likwidati f`kawzi kondotti fil-procedimenti ordinarji ghaliex huma danni li jigu likwidati minhabba l-vjolazzjoni accertata tal-jeddijiet fondamentali tal-persuna. Dan ifisser li meta fi procediment tax-xorta bhal dak tal-lum il-qorti tigi biex taghmel il-likwidazzjoni ghandha tqis fatturi li ghandhom rilevanza u li jincidu fuq il-komputazzjoni tal-quantum tal-kumpens.

1. Ghandha titnaqqas il-kera li kienet mhallsa u accettata fiz-zmien in kwistjoni

Jirrizulta ppruvat li l-familja Dimech dejjem hallset il-kera dovuta saz-zmien meta din giet rifjutata mir-rikorrenti ftit qabel kienet prezentata l-kawza odjerna.

Il-qorti tghid illi kull kera li thallset mill-inkwilini fil-perijodu in kwistjoni ghandha tonqos mill-figura ta` €106,663.

Nafu li l-kera sal-lum hija ta` €209 fis-sena. Ma jirrizultax kemm kienet il-kera fl-1 ta` Jannar 1989.

Il-kera li thallset bejn l-1 ta` Jannar 1989 u t-30 ta` Awissu 2019 kienet ta` €6309.33 (u cioe` 30 sena u 8 xhur) liema figura qeghda tkun arrotondata ghal €6,309.

B`hekk il-figura originali ta` €106,663 ghandha tinzel ghal €100,354.

2. L-interess generali

Aktar kmieni l-qorti tat sfond storiku-legali ta` x`wassal biex saru l-ligijiet specjali tal-kera. M`ghandhiex dubju mis-siwi u mil-legittimita` tal-intervent legislattiv tenut kont tal-fatt li fiz-zmien li saru, u anke ghal snin wara, taw kenn u wens lil bosta persuni f`dawn il-Gzejjer.

Dan il-fattur ghandu jwassal ghal tnaqqis ta` 35% fil-figura ridotta ta` €100,354.

Adottat rata ta` 35% sabiex tpatti ghas-snin l-ohra li ha l-Istat Malti sabiex jipproponi ligijiet li kienu ntizi sabiex isewwu l-isproporzjon li garrbu s-sidien tal-propjeta` mikrija matul is-snin.

Ir-rata kienet tkun diversa li kieku l-Istat Malti gharaf jintervjeni qabel ma beda jsib ruhu rinfaccjat b`decizjonijiet sfavorevoli moghtija mill-qrati Maltin u mill-ECtHR.

Il-figura tinzel ghalhekk ghal <u>€65,230</u>.

3. <u>Il-fond</u>

Il-qorti rat ir-relazzjoni.

Semghet ix-xiehda tal-perit tekniku.

Rat ukoll ir-ritratti li kienu prezentati mill-perit tekniku.

Tqis illi d-daqs tal-fond joffri potenzjal ta` zvilupp f`zona urbana li tinsab fic-centru ta` Malta.

Tghid li dawn huma fatturi li jzidu l-piz kontra s-sidien.

Ghalhekk m`ghandux ikun hemm tnaqqis.

4. <u>Ir-ripreza tal-fond</u>

Ghar-ragunijiet li kienu mfissra aktar kmieni, il-qorti ma ordnatx l-izgumbrament tal-intimata Roseann Marie Dimech mill-fond de quo, anke jekk irriskontrat il-vjolazzjoni tal-Art. 1 Prot. 1, ghalkemm iddikjarat li l-istess intimata ma tistax tibqa` tistrieh fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 sabiex tibqa` tokkupa l-fond. Fl-istess waqt tissussisti incertezza <u>oggettiva</u> dwar meta u jekk ir-rikorrenti jkunux jistghu jiehdu lura l-pussess battal tal-fond.

Ghalhekk m`ghandux ikun hemm tnaqqis.

5. <u>Passivita`</u>

Kemm ir-rikorrenti kif ukoll l-antekawza taghhom baqghu jaccettaw il-hlas tal-kera sa ftit taz-zmien qabel kienet istitwita din il-kawza.

Ma jirrizultax li Costantino Sammut qatt istitwixxa proceduri gudizzjarji dwar il-fond kontra l-intimati Dimech.

Ir-rikorrenti akkwistaw il-fond b`wirt minghand missierhom mal-mewt tieghu fit-22 ta` Ottubru 2008.

Aktar minn ghaxar snin wara, ir-rikorrenti pprezentaw ittra ufficjali fis-7 ta` Awissu 2019 u wara fit-30 ta` Awissu 2019 ipprezentaw l-azzjoni odjerna.

Li ssir talba sabiex il-valur lokatizju tal-fond jigi stmat b`effett mill-1 ta` Jannar 1989 hija eccessiva u sproporzjonata.

Il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti u l-antekawza taghhom m`ghandhomx jithallew jibbenfikaw mill-passivita` taghhom. Ghalhekk sejra taghmel tnaqqis ulterjuri ta` 35%.

B`hekk l-ammont jinzel ghal €42,399.50 liema figura qeghda tkun arrotondata ghal €42,400.

6. Riassunt

Id-danni pekunjarji qeghdin jigu likwidati fl-ammont ta` €42,400.

b) Danni mhux pekunjarji

Indipendentement mid-danni pekunjarji li jikkostitwixxu telf effettiv ghar-ragunijiet fuq premessi, il-qorti tghid li r-rikorrenti haqqhom jircievu wkoll il-hlas ta` danni morali fl-ammont ta` €5,000 ghaliex sprovvisti kif kienu minn rimedju ordinarju effettiv kif jindirizzaw il-lanjanzi taghhom kienu kostretti jirrikorru ghal procediment ta` din ix-xorta semplicement ghaliex l-Istat Malti qaghad lura ghal ghexieren ta` snin milli jsib tarf tal-izbilanc u tal-isproporzjon li kienu qeghdin igarrbu sidien ta` proprjetajiet b`legislazzjoni adegwata u effettiva.

4. Ir-raba` talba

Is-somma globali li qeghda tigi likwidata fl-ammont ta` €47,400 ghandha tithallas biss mill-intimat Avukat tal-Istat".

10. Mill-affidavit tal-attur Carmel Sammut jirriżulta li l-lokazzjoni tal-fond 210, St. Albert, Triq il-Bwieraq, Birkirkara ilha għal iktar minn ħamsin sena. Fil-fatt il-konvenuta twieldet fl-1 ta' Settembru 1969 u dejjem għexet fil-fond oġġett tal-kawża.

11. Mis-sentenza tal-ewwel Qorti hu evidenti li llikwidat il-kumpens għall-perjodu mill-1 ta' Jannar 1989 sat-30 ta' Awwissu 2019 a bażi tar-rapport li għamel il-perit tekniku (ara skeda a fol. 51). Mit-total ta' €106,663 l-ewwel Qorti naqset il-kera li tħallset lil sidien il-kera (€6,309);

naqset 35% minħabba l-interess ġenerali u 35% oħra minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil.

12. Din il-Qorti kemm-il darba għamlitha ċara li l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza **John Pace v. Avukat tal-Istat et** tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju.

13. F'sentenza riċenti tal-Qorti Ewropea **Cauchi v. Malta** tal-25 ta' Marzu 2021, intqal:

> *"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%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time".

14. Il-QEDB ikkonkludiet li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjeta` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69).

15. Il-konvenuta ilha tgawdi l-fond għal iktar minn ħamsin sena (50) u m'huwiex magħruf meta l-atturi ser jirnexxilhom jirkupraw lura l-pussess tal-fond. Illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti. Ukoll jekk wieħed jikkalkola l-kumpens pekunjarju a bażi tal-fehma riċenti tal-QEDB, jirriżulta li l-ammont li llikwidat l-ewwel Qorti m'huwiex eċċessiv. Bażat fuq l-istimi tal-perit tekniku (fol. 51) u t-tnaqqis li l-QEDB iddikjarat li hu permissibbli fis-sentenza **Cauchi v. Malta** flimkien mat-tnaqqis tal-kera li tħallset lil sid il-kera, il-kumpens pekunjarju likwidat mill-

ewwel Qorti m'huwiex iktar minn dak dovut jekk il-kalkoli jsiru a bażi tal-fehma tal-QEDB fl-imsemmija sentenza.

16. Kumpens pekunjarju li l-atturi għandhom jedd għalih ukoll għall-ksur waħdu tal-Art. 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni. L-appellant ma ressaq l-ebda prova li tista' tpoġġi fid-dubju dak li rrelata l-perit tekniku. Għalhekk għamlet sew l-ewwel Qorti li bbażat il-likwidazzjoni tal-kumpens fuq dik il-prova. Il-fatt li ma sabitx ksur tal-Art. 14 tal-Konvenzjoni u fil-parti dispożittiva qalet li l-kumpens dovut ukoll għall-ksur ta' dik id-dispożizzjoni, m'hijiex raġuni valida għalfejn il-kumpens likwidat għandu jitnaqqas. Dan meta tikkonsidra dak li ntqal hawn fuq dwar tnaqqis li għandu jsir fir-rigward ta' kalkolu ta' kumpens pekunjarju għall-ksur tal-Art. 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni.

17. Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid. Min-naħa l-oħra ommhom Margaret Sammut hi attriċi u tgawdi l-użufrutt ta' ġidu bit-testment li għamel fis-16 ta' Settembru 1976 fl-atti tan-nutar Anthony Gatt.

18. Għaldaqstant, tiċħad it-tieni aggravju.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-ewwel aggravju u tvarja s-sentenza tal-ewwel Qorti fis-sens li tħassar il-parti dispożittiva fejn hemm dikjarat li l-kumpens għandu jitħallas ukoll għall-ksur tal-Art. 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali. Tiċħad it-tieni aggravju u għall-kumplament tikkonferma s-sentenza appellata.

Spejjeż tal-appell a karigu tal-appellant ġialadarba fir-rigward tal-ewwel talba l-Avukat tal-Istat seta' jagħmel talba lill-ewwel Qorti skont l-Art. 825 tal-Kap. 12.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm