QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Tlieta (3) ta' Ġunju 2021

Rikors Numru 168/2019 FDP

Fl-ismijiet

Angela Galea (ID 77762M) Johanna Zammit (ID 249259M)
Jean Paul Zammit (ID 9467M) John Cefai (ID107548M)

Vs

Avukat Ġenerali

Adrian sive Andrew Cutajar (ID 0836746M) u Agnes Cutajar (ID 0454550M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 5 ta' Settembru 2019, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu is-segwenti:

    i. *Illi b'kuntratt tad-9 ta' Jannar 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia hawn anness u mmarkat bħala Dokument A, il-parenti tal-mittenti ossia Aloisia Gatt, Cecilia Shaw, John Cefai, Paul Cefai, Joseph Cefai u Carmela Cefai kienu ikkonċedew b'titolu ta' emfitewsi temporanja lill-Adrian sive Andrew Cutajar il-fond 67/68, Triq il-Vitorja, Isla għal-17 – il sena dekorribli mid-9 ta' Jannar 1974 u dan*

versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm100 fis-sena li jitħallsu kull sitt xhur bil-quddiem.

ii. *Illi din il-konċessjoni emfitewtika temporanja skadiet fit-8 ta' Jannar 1991 u l-intimati konjuġi Cutajar baqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni peress li kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni u għalhekk kellhom d-dritt li jibqgħu jirrisjedu fil-fond taħt titolu ta' kera b'żieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni li tiżdied darba kull 15 il-sena u qatt iktar mid-doppju u dan a tenur tal-Att XXIIX tal-1979*

iii. *Illi l-intimati Adrian u Agnes Cutajar ġew mogħtija lilhom d-dritt biex jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera doppja li kellha tkun Lm200 fis-sena u dan mit-8 ta' Jannar 1991 u li kellha terġa' togħla skond l-għoli tal-ħajja fit-8 ta' Jannar 2006 għal-Lm367 u meta daħlu fis-seħħ id-disposizzjonijiet tal-Att X tal- 2009 il-kera kellha terġa' togħla fl-1 ta' Jannar 2013 għal €817.24c u kellha terġa' tiżdied fl-1 ta' Jannar 2016 għal €834.11c u jerġa' jiżdied fl-1 ta' Jannar 2019 pero' l-intimati Cutajar għalkemm il-kera kellha togħla xorta waħda llum il-ġurnata qed iħallsu l-kera miżera ta' €651 fis-sena u dan b'mod abbużiv u llegali stante illi l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak li l-mittenti qed jirċievu bħala kera dovuta lilhom.*

iv. *Illi l-fond in kwistjoni ppervjena għand ir-rikorrenti mill-wirt taz-zija tal-parenti tar-rikorrenti ossia Aloisia Gatt u dan permezz ta' testament sigriet datat 17 ta' Awwissu 1976 li ġie apert u pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut fis-17 ta' Novembru 1976 u li qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dokument B fejn hija innominat bħala eredi tagħha f'ishma indiviżi indaqs lil Carmela Cefai, John Zammit, Joseph Zammit, Paul Zammit u Luigia Cefai.*

v. *Illi sussegwentement Paul Zammit u Joseph Zammit permezz ta' kuntratt tas-27 ta' Lulju 1978 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia u tad-19 ta' Settembru 1978 fl-atti tal-istess Nutar Dokumenti C u D hawn annessi, huma biegħu s-sehem tagħhom li huma wirtu mill-eredita' tal-mejta Aloisia Gatt ossia ż-żewġ kwinti indiviżi lil ħuhom John Zammit.*

vi. *Illi l-imsemmi John Zammit miet fis-7 ta' Diċembru 1998 fejn huwa permezz ta' testament fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon datat 1 ta' Ottubru 1991 li qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dokument E huwa nnomina bħala eredi tiegħu lil Maria Zammit omm ir-rikorrenti Angela Galea, Johanna Zammit u Jean Paul Zammit u dan in kwantu tlett kwinti indiviżi mill-istess fond.*

vii. *Illi sussegwentement Luigia Cefai permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia datat id-9 ta' Marzu 1982 li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala* Dokument F, *hija biegħet is-sehem tagħha ossia kwint indiviż li hija wirtet mill-eredita tal-mejta Aloisia Gatt lil Louis u Maria Zammit ċioe' il-ġenituri tar-rikorrenti salv John Cefai.*

viii. *Illi għalhekk Louis u Maria Zammit bejniethom kellhom erba' kwinti indiviżi mill-istess fond.*

ix. *Illi Carmela Cefai mietet nhar is-17 ta' Awwissu 1991 li permezz ta' żewġ testmenti unica carta fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia wieħed tat-2 ta' Mejju 1981 u ieħor tat-23 ta' Ottubru 1984 li qed jiġu hawn annessi u mmarkati bħala* Dokument G u H *rispettivament Carmela flimkien ma' żewġha* Anthony Cefai *nnominaw bħala* eredi *tagħhom in kwantu għal-kwint indiviż lit-tifel tagħhom John Cefai u in kwantu għar-rimanenti 4/5 sehem indiviż lill-binthom Maria Zammit omm ir-rikorrenti Angela Galea, Johanna Zammit u Jean Paul Zammit.*

x. *Illi b'kuntratt ta' donazzjoni tas-7 ta' Frar 2013 fl-atti tan- Nutar Dottor Joseph Henry Saydon li qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dokument I, omm u missier ir-rikorrenti Johanna Zammit, Angela Galea u Jean Paul Zammit iddonaw l-porzjoni li kienet tappartjeni lilhom mill-proprjeta' in kwistjoni.*

xi. *Illi għalhekk il-proprjeta' in kwistjoni ossia 67/68, Triq il-Vitorja, Isla tappartjeni in kwantu għall-24/25 ishma indiviżi lill-aħwa Zammit u ċioe' Johanna Zammit, Angela Galea u Jean Paul Zammit filwaqt li 1/25 sehem indiviż jappartjeni lir-rikorrenti John Cefai.*

xii. *Illi sal-lum il-ġurnata, l-intimati Cutajar qed iħallsu kera miżera ta' €651 fis-sena u dan b'mod abbużiv u llegali stante illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, ta' protezzjoni mhux mistħoqqa lill-intimati Adrian u Agnes konjuġi Cutajar li kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni.*

xiii. *Illi dan il-fond mhux fond dekontrollat u lanqas dekontrollabli kif jirriżulta mid-Dokument J hawn anness.*

xiv. *Illi kieku l-antekawża tar-rikorrenti krew il-fond lil Adrian Cutajar, kien japplika l-fair rent li ma kien fair rent xejn stante l-kumpens li l-antekawża tar-rikorrenti setgħu jirċievu bħala kera kien dak kif stabbilit f1-4 ta' Awwissu 1914 oltre li l-fond in kwistjoni kien ikun soġġett għar-rekwiżizzjoni u dan ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944.*

xv. *Illi l-antekawża tar-rikorrenti riedu jipproteġu l-proprjeta tagħhom sabiex fit-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika temporanja jerġgħu jieħdu lura ħwejjiġhom mingħajr okkupazzjoni.*

xvi. *Illi bid-dħul fis-seħħ ta' l-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati Cutajar ġew mogħtija d-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u 1-anqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u dan stante li l-intimati Cutajar kienu ċittadini Maltin u kienu jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill- Awtoritajiet Governattivi.*

xvii. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti u l-antekawża minnhom ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħhom, wara li skada t-terminu tal-konċessjoni emfitewtika u għalhekk ġew assoġġettati għal-relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwihn u dawk tas-sidien, minkejja 1-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja, "Dokument A" surreferit.*

xviii. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġie mogħti lilhom kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, minkejja l-kuntratt ta' konċessjoni emfitewtika temporanja miftehma bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-intimat Adrian Cutajar u dan qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII ta' 1-1979 u infatti l-unika awment possibli kien li titħallas iż-żieda fil-kera skond ir-rata tal-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-doppju tal-kera wara l-għeluq tal-perjodu emfitewtiku temporanju.*

xix. *Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju tal-istess fond, dak iż-żmien ossija fit-8 ta' Jannar 1991 kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII ta' l-1979 kif ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*

xx. *Illi minħabba l-impossibilita' tar-rikorrenti sabiex jieħdu lura 1-pussess tal-fond ossia li jerġgħu jieħdu lura l-fond proprjeta' tagħha, id-disposizzjonijiet tal-Att XXIII qegħdin jilledu d-drittijiet tagħhom ta' proprjeta', kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropeja.*

xxi. *Illi huwa għalhekk illi r-rikorrenti u l-antekawża minnhom ġew pprivati mill-proprjeta' tagħhom stante illi skond il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom - vide Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-Vand Saliba vs. Malta, no.*

4251/02, 31, 8 November, 2005 u Amato Gauci vs. Malta - Applikazzjoni Nru. 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009.

xxii. *Illi fiċ-ċirkostanzi, meta l-antekawża tar-rikorrenti ftiehmu fuq konċessjoni emfitewtika temporanja ta' fond mhux dekontrollat, huma qatt ma kellhom jippretendu illi b'leġislazzjoni ta' 1-Att XXIII tal-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jgħaddi Liġi li jużurpalu d-dritt tiegħu ta' liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux skond il-ftehim raġġunt u jagħti dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilin mhux taħt kondizzjonijiet ġusti billi jimponilha li tirċievi kera irriżorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond, liema liġi għalhekk ma krejatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalita.*

xxiii. *Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf esaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjeta' tiegħu kif ġara f'dan il-każ. Vide Sporrong and Lonroth vs. Sweden (1982),69-74 u Brumarescu vs. Romania (GC) no. 28342/95,78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs. Italy, deċiża fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315-Bu Immobiliare Saffi vs. Italy (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski - 151)*

xxiv. *Illi konsegwentement a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, ġialadarba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimati għandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnha sofferti.*

xxv. *Illi għalhekk ir-rikorrenti huma ntitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom minn meta huma ma setgħux jieħdu lura l-proprjeta' tagħhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII tal-1979 u dan mit-8 ta' Jannar 1991 - Vide Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju,2007; Akkus vs. Turkey - deċiża fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs. Ukraine - No.5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, unpublished; Prodan vs. Moldova - No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); Ghigo vs. Malta - No. 31122/05, 20, deċiża 17 ta' Lulju, 2008; u Zammit and Attard Cassar vs MALTA deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.*

xxvi. *Illi barra minn hekk il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali fil-kawża "Rose Borg vs Avukat Ġenerali et" deċiża fil-25 ta'Frar 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta'*

Lulju 2016 iddeċidiet illi f'każ simili bħal dan meta ġiet iffirmata konċessjoni emfitewtika temporanja s-sidien ma setgħu qatt jipprevedu l-piż eċċessiv li kienu ser ikomplu jerfgħu mat-trapass ta' kważi 27 sena. Isegwi għalhekk illi l-attui rikorrenti ma jistax jiġi kkunsidrat illi rrinunzja inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu għad-dritt ta' tgawdija tal-propijeta' tagħhom, b'sagrifiċċju lejn l-interess ġenerali soċjali li fir-realta' tali interess m'għadux ireġġi tul il-milja taż-żmien.

xxvii. Illi r-rikorrenti jħossu illi fir-rigward tagħhom ġie miksur 1-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll 1-Ewwel Artikolu ta' 1-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandu jitħallas kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja (vide Cassar vs MALTA no. 50570/13 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018 u Franco Buttigieg and Others vs MALTA deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018), stante illi hija u 1-antekawża tagħha ġew ipprivati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u ċioe' tal-fond 67/68, Triq il-Vitorja, Isla minħabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta'1-1979.

xxviii. Illi hija għandha tirċievi sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħhom kif ġie deċiż fil-kawża "Albert Cassar vs MALTA deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

xxix. Illi kif ġie deċiż reċentement miil-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawża fl-ismijiet Franco Buttigieg and Others vs Malta l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza għalih supra jgħodd wkoll għall-dawk il-każijiet fejn il-konċessjoni enfitewtika temporanja ingħatat wara id-dhul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, kif ġara fil-każ odjern, u l-istess Qorti sabet illi f'każ simili għal dak ta' llum wkoll teżisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għar-raġunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement kkundannat lill-Istat Malti jħallas €22,000 bħala danni pekunjarji, €4,500 bħala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bħala spejjeż legali lir-rikorrenti.

xxx. Illi b'sentenza deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-27 ta' Awwissu 2019 Case of Portanier vs Malta, il-Qorti Ewropea stagħġbet kif il-Qrati u Tribunali Maltin meta jsibu vjolazzjoni tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem jaslu biss biex jiddikkjaraw illi l-intimati ma jistgħux ikomplu jgawdu il-fond taħt id-

disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta imma ma jaslux sabiex jiżgumbraw l-intimati mill-fond in kwistjoni.

xxxi.Illi konsegwentement il-kawża odjerna qegħdha tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2018 wara liema perjodu r-rikorrenti ser jipproċedu b'kawża quddiem il-Bord tal-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, pero' tippretendi illi hija għandha tirċievi d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li hija soffriet tul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja sas-sena 2018, b'riserva għal kull azzjoni oħra biex l-Att XXVII tal-2018 jiġi dikjarat wkoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali u fundamentali tagħhom kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea u jiġu applikati l-prinċipji stabbiliti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-kawża Case of Portanier vs Malta deċiża fis-27 ta' Awwissu 2019.

GĦALDAQSTANT ir-rikorrrenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

1. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u 1-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Adrian u Agnes Cutajar u jirrenduha impossibli li r-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tagħha.*

2. *Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha 67/68, Triq il-Vitorja, Isla bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtih ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.*

3. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat Ġenerali huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonjlet tal-Att XXIII ta' 1-1979 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Liġi.*

4. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-liġi.*

5. *Tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali jħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati.*

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra uffiċċjali datata 7 ta' Awwissu 2019 li qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument K u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni u b'riserva għal kull azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti

2. Rat illi fl-20 ta' Settembru 2019 l-**Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-att XXIII tal-1979 u l-Att X tal-2009 fil-konfront tagħhom qed jiġu miksura l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' 67/68, Triq il-Vitorja, Isla, mingħajr ma qed jingħataw kumpens adegwat kif wkoll peress li allegatament qed irenduha impossibbli għar-rikorrenti li jieħdu lura l-pussess tal-propjeta' mertu tal-kawża odjerna;

Illi l-esponent qiegħed jirrespinġi bħala infondati fil-fatt u fid-dritt l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti għas-segwenti raġunijiet:

1. *Illi in linea preliminari r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni u dan stante f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;*

2. *Illi r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni r-reġim legali kollu fit-totalita' tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti jrid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;*

3. *Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

4. *Illi l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabbilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-Artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-propjeta; tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta'*

Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qegħdin jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

5. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

6. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur ma' għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Magħdud ma' dak li ġie spjegat aktar il-fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

7. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni;*

8. *Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ Connie Zammit et vs Malta (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi "the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in James and others (Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in Mellacher and others Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement".*

Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. U li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewżi u dan sabiex ma jispiċċawx minghajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

9. *Illi stabbilit li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewżi jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b' kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li 1-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;*

10. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qegħdin jipperċepixxu mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti;*

11. *Illi l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci v Malta rrikonoxxiet li "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"*

12. *Illi għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;*

13. *Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

14. *Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni naturali hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' propozjonalita' ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;*

15. *Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants'*

Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-deċiżjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi introduċa l-Artikolu 12B li permezz tiegħu r-rikorrenti għandhom il-possibilita' li jitolbu reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-propjeta' kif wkoll il-possibilita' li jieħdu lura l-pussess tal-propjeta' tagħhom;

16. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitlubà mir-rikorrenti;*

17. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat illi l-intimati Cutajar irrispondew għal dak mitlub billi qajmu is-segwenti difiżi:

1. *Illi preliminarjament it-talbiet tar-rikorrenti kif imposti ma jirrigwardawx lill-esponenti konjuġi Cutajar u konsegwentement mhumiex il-leġittimi kuntradittturi u għalhekk ma kellhomx jiġu*

inklużi f dawn il-proċeduri u għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

2. *Illi fil-mertu, l-esponenti konjuġi Cutajar għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi qed jirrispingu l-pretensjonijiet kollha miġjuba fil-konfront taghhom bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan stante, inter alia, illi huma qegħdin biss jiprevalixxu rwieħhom minn dispożizzjonijiet leġislattivi validament promulgati u applikabbli fl-istat ta' Malta u li ebda aġir tal-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;*

3. *Illi l-esponenti dejjem irresjedu fil-fond in kwistjoni b'titolu validu skont il-liġi;*

4. *Illi l-esponenti dejjem irresjedu fil-fond imsemmi 67/68, Triq il-Vitorja, l-Isla fuq bażi legali ai termini tal-Liġijiet ta' Malta u l-kera ġiet aċċettata minn Angela Galea, John Cefai, Johanna Zammit u Jean Paul Zammit saħansitra sa Ġunju, 2019;*

5. *Illi għalhekk l-esponenti konjuġi Cutajar ġew rikonoxxuti mir-rikorrenti u ma jistgħux issa għax konvenjenti għalihom, jikkontestaw il-kundizzjonijiet ta' din il-kirja;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba tkun is-sitwazzjoni li l-esponenti jkunu suġġetti għal kwalunkwe danni minħabba kwalunkwe dritt li Angela Galea, John Cefai, Johanna Zammit u Jean Paul Zammit jista' jkollhom minħabba l-allegat ksur fid-drittijiet fundamentali taghhom, l-istess mittenti żgur ma għandhomx ikunu akkolati ħtija, danni, responsabbilita u/jew ikunu suġġetti għal xi deċiżjoni jew konklużjoni perversa fil-konfront tagħhom u dan għal tali nuqqasijiet u/jew ksur ta' xi drittijiet fundamentali;*

7. *Illi fil-konfront tal-esponenti, ġialadarba ma kisru jew illedew ebda dritt fundamentali ta' ħadd, l-azzjoni ta' Angela Galea, John Cefai, Johanna Zammit u Jean Paul Zammit fil-konfront tagħhom hi bla bażi u intempestiva;*

8. *Salv linji difensjonali oħra permessi mill-liġi.*

Għaldaqstant it-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda a spejjeż tal-istess rikorrenti.

Bl-ispejjeż inkluż tal-ittra uffiċjali tal-20 f'Awwissu, 2019 kontra r-rikorrenti.

Provi:

4. Rat illi fis-16 ta' Frar 2019, il-Qorti appuntat lill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi sabiex tagħmel il-valutazzoni tal-fond.

5. Rat l-affidavit ta' **Angela Galea** ippreżentat fis-16 ta' Ottubru 2019. (fol 84).

6. Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi ippreżentata fit-3 ta' Diċembru 2019 (fol 107).

7. Rat ir-risposti in eskussjoni tal-Perit Tekniku għad-domandi tal-Avukat tal-Istat (fol 142).

8. Rat l-affidavit ta' **Andrew Cutajar** ippreżentat fl-1 ta' Frar 2021 (fol 154).

9. Rat illi fl-24 ta' Frar 2021, il-partijiet qablu illi ma kienx hemm aktar provi w il-kawża setgħet titħalla għas-sottomissjonijiet finali.

10. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tar-rikorrenti ippreżentati fl-24 ta' Frar 2021 (fol 172).

11. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub ta' l-intimati Cutajar ippreżentata fit-23 ta' April 2021 (fol 186).

12. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tal-Avukat tal-Istat ippreżentati fl-24 ta' Frar 2021 (fol 173).

13. Rat illi fis-27 ta' April 2021 il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Fatti tal-każ

14. Jirriżulta li l-fond numru 67/68 Triq il-Vitorja l-Isla, ġie mogħti b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika b'ċens annwu u temporanju ta' Lm100 għal terminu ta' sbatax-il sena permezz ta' kuntratt datat 9 ta' Jannar 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia eżebit bħala Dok A.

15. Jirriżulta illi oriġinarjament, l-imsemmi fond kien jappartjeni liz-zija tal-parenti tar-rikorrenti Aloisia Gatt. Permezz ta' testment sigriet datat 17 ta' Awissu 1976, eżebit bħala Dok B, fejn Gatt ħalliet eredi universali f'ishma indiviżi indaqs lil Carmela Cefai, John Zammit, Joseph Zammit, Paul Zammit u Luigia Cefai. Sussegwentement, Paul Zammit u Joseph Zammit permezz ta' kuntratt datat 27 ta' Lulju 1978 u b'kuntratt datat 19 ta' Settembru 1978, eżebiti Dok C u Dok D, biegħu s-sehem tagħhom mill-wirt tad-defunta Aloisia Gatt lil ħuhom John Zammit.

16. Jirriżulta li John Zamit miet fis-7 ta' Diċembru 1998, fejn permezz ta' testment datat 1 ta' Ottubru 1991, eżebiti bħala Dok E, huwa nnomina eredi tiegħu lil Maria Zammit, Johanna Zammit u Jean Paul Zammit. Jirriżulta wkoll li Luigia Cefai permezz ta' kuntratt datat 9 ta' Marzu 1982 eżebit bħala Dok F, biegħet is-

sehem tal-wirt tagħha lil Aloisia Gatt, lil Louis u Maria Zammit, il-ġenituri tar-rikorrent John Cefai, li bejniethom kellhom kwart indiviż tal-imsemmi fond.

17. Jirriżulta, li Carmela Cefai mietet fis-17 ta' Awissu 1991, u permezz ta' żewġ testmenti *unica carta* datati 2 ta' Mejju 1981 u 23 ta' Ottubru 1984, eżebiti bħala Dok G u H ġew nominati eredi tagħhom, kwint indiviż (1/5) lit-tifel John Cefai u r-rimanenti erba' ishma minn ħamsa (4/5) indiviżi lil binthom Maria Zammit, omm ir-rikorrenti Angela Galea, Johanna Zammit u Jean Paul Zammit. Sussegwentement, b'kuntratt ta' donazzjoni datat 7 ta' Frar 2013, eżebit bħala Dok I, omm u missier ir-rikorrenti Johanna Zammit, Angela Galea u Jean Paul Zammit iddonaw il-porzjoni li kienet tappartjeni lilhom mill-proprjeta` in kwistjoni.

18. Għalhekk, kif premess il-proprjeta` in kwistjoni tappartjeni 24/25 ishma lill-aħwa Zammit, ossija lil Johanna Zammit, Angela Galea u Jean Paul Zammit, filwaqt li 1/25 sehem indiviż jappartjeni lir-rikorrent John Cefai.

19. Jirriżulta li din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fit-8 ta' Jannar 1991, u l-intimat Cutajar komplew jabitaw fil-fond in kwistjoni a tenur tal-Att XXIII tal-1979, fejn il-kera kellha tkun kera doppja ta' €200 fis-sena mit-8 ta' Jannar 1991. Għalhekk, din il-kera kellha tibqa' togħla, l-intimati Cutajar qed iħallsu kera ta' Ewro 651 fis-sena

20. Jirriżulta li ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, il-Perit Elena Borg Costanzi, fejn il-valur tas-suq tal-fond 67/68 Triq il-Vitorja, L-Isla ġie stmat Ewro 520,000.

21. Il-Perit Elena Borg Costanzi ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju tal-fond mis-sena 1991 sas-sena 2018.

    - Il-valur lokatizzju fl-1991-1996 kien ta' Ewro 2,550 fis-sena
    - Il-valur lokatizzju fl-1997-2002 kien ta' Ewro 2,850 fis-sena
    - Il-valur lokatizzju fl-2003-2008 kien ta' Ewro 5,250 fis-sena
    - Il-valur lokatizzju fl-2009-2014 kien ta' Ewro 9,975 fis-sena
    - Il-valur lokatizzju fl-2015-2018 kien ta' Ewro 18,200 fis-sena.

22. In eskussjoni għad-domandi ta' l-Avukat tal-Istat, il-Perit wieġbet li hija kkunsidrat l-istruttura u l-kundizzjoni tal-fond fil-valutazzjoni. Dwar improvements fil-fond, ma ġewx sottomessi provi għal dan. Il-Perit ikkonfermat li qabel il-valutazzjoni li tat, rat kuntratti reċenti u ħadet ħsieb stimi ta' proprjetajiet simili, b'hekk waslet għall-valur permezz tal-'comparison method'. Spjegat li dan ifisser, li wieħed jikkonsidra proprjetajiet simili fiż-żona u l-prezzijiet tal-bejgħ li kisbu, sabiex jiġgwidaw deċiżjoni ta' valutazzjoni. Rigward il-valur lokatizzju, mill-2013 sal-2018, il-Perit irreferiet għall-fatturi, studji, u statistiċi li lkoll ġew evalwati, fosthom indiċi ta' inflazzjoni.

Ikkunsidrat

23. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti qegħdin, permezz tal-azzjoni preżenti, jilmentaw li l-operazzjoni tal-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, u l-Att X tal-2009 qed jagħtu d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Cutajar, u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-fond, konsegwentement qegħdin jikkontendi li dan qed jikser l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

24. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimati Andrew u Agnes konjuġi Cutajar qajmu, is-segwenti difiżi:

    1) <u>It-talbiet tar-rikorrenti kif imposti ma jirrigwardawx lill-intimati Cutajar konsegwentement mhumiex il-leġittimi kontradditturi.</u>
    2) <u>Fil-mertu, r-rikorrenti qed jirrespinġu l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt, stante li huma biss qed jipprevalixxu ruħhom minn disposizzjonijiet leġislattivi.</u>
    3) <u>L-intimati dejjem irrisjedew fil-fond in kwistjoni b'titolu validu fil-liġi.</u>
    4) <u>Dejjem irrisjedew fil-fond fuq bażi legali u l-kera ġiet aċċettata.</u>
    5) <u>Ladarba l-intimati ġew rikonoxxuti mir-rikorrenti, ma jistgħux issa, jikkontestaw il-kundizzjonijiet ta' din il-kirja.</u>
    6) <u>L-intimati żgur ma jistgħux ikunu responsabbli għal danni jekk jinstab li hemm ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti.</u>
    7) <u>Ġaladarba, l-intimati, ma kisru l-ebda dritt fondamentali, t-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tagħhom huma intempestivi.</u>

25. **Dwar l-ewwel eċċezzjoni**, jirriżulta li ġie eċċepit li ladarba l-intimati Cutajar imxew mal-liġijiet viġenti, it-talbiet tar-rikorrenti m'għandhomx ikunu indirizzati fil-konfront tagħhom. Għalhekk, qed jeċepixxu preliminarjament, li mhumiex il-leġittimi kontradditturi, u għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

26. F'dan il-kuntest, huwa relevanti dak ritenut fil-ġursiprudenza nostrana. Il-qofol tal-azzjoni ta' ilment dwar ksur ta' jedd fundamentali huwa l-għoti ta' rimedju xieraq għal tali ksur, minbarra s-sejbien fih innifsu tal-ksur. (Ara **Raymond u Geraldine Cassar Torregiani vs A.G. et** deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2013). F'dan il-kaz kompla jingħad hekk:

> *"Illi l-Qorti tagħraf il-fatt li l-kwistjoni dwar min għandu jwieġeb għall-ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem ilha żmien tkidd lil min ikun involut f'kawża bħal dawn. Biż-żmien tfasslu, regoli ta' prattika biex jingħaraf kontra min kawża bħal din imissha titressaq ...... il-ħsieb dejjem kien .... .biex jiġi mistħarreġ min tassew jista' jagħti r-rimedju*

f'każ li jirriżulta li l-ilment tal-ksur tad-dritt fundamentali kien wieħed mistħoqq". (Ara wkoll **Abela vs il-Prim Ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990 LXXIV.i.261; Joseph **M. Vella et vs Kummissarju tal-Pulizija et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990).

27. Infatti, huwa prinċipalment obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini ma jinkisrux. M'huwiex obbligu tal-intimat bħala inkwilin, li jara li l-liġijiet tal-pajjiż ikunu konduċenti għal sistema ġusta ta' kera. (Ara **Gatt vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-5 ta' Lulju 2011). Minkejja dan, l-intimati bħala inkwilini għandhom l-interess ġuridiku neċessarju sabiex ikunu parti f'dan il-każ, in vista tal-fatt ukoll, li jridu jitħarsu l-interessi tagħhom bħala inkwilini fil-fond *de quo*. (Ara **Anthony Cesareo et vs L-Avukat Ġenerali** (84/2018/1) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021).

28. Il-Qorti tirrileva illi għalkemm, l-intimati Cutajar mhumiex ser jiġu tenuti responsabbli għal danni u spejjeż ġudizzjarji, iżda xorta għandhom l-interess li ikunu parti fil-każ odjern, b'hekk mhumiex ser jinħelsu mill-ħarsien tal-ġudizzju.

29. Għaldaqstant, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Cuatajar.

30. **Dwar it-tieni eċċezzjoni**, ġie eċċepit li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-intimati qegħdin biss jiprevalixxu ruħhom minn disposizzjonijiet leġislattivi. Jiġi puntwalizzat, li f'każ Kostituzzjonali, irid jiġi mistħarreġ jekk kienx hemm ksur tad-drittijiet tal-bniedem, kif qed jiġi allegat mir-rikorrenti, u mhux jekk l-intimati aderixxewx ruħhom mad-disposizzjonijiet tal-liġi.

31. Għalhekk, tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-intimati Cutajar.

32. **Dwar it-tielet u r-raba' eċċezzjoni**, li huma konnessi, fejn ġie sostnut li l-intimati dejjem irrisjedew fil-fond b'titolu validu fil-liġi, u fuq bażi legali u l-kera ġiet aċċettata. Illi huwa minnu li l-intimati irrisjedew fil-fond fuq bażi legali u b'titolu validu fil-liġi. Dan huwa fatt inkontestat. Madankollu, f'kawża ta' din ix-xorta il-materja li trid tiġi mistħarrġa, tirrigwarda strettament jekk kienx hemm ksur tad-drittijiet tal-bniedem għar-rikorrenti, u mhux jekk l-intimati kinux jirrisjedu fil-fond b'titolu validu o meno. Il-fatt li l-kera ġiet aċċettata hija wkoll irrelevanti għal każ Kostituzzjonali ta' din ix-xorta, għaliex il-kera hija kwistjoni bilaterali bejn is-sid u l-inkwilin.

33. Għaldaqstant, tiċħad it-tielet u r-raba' eċċezzjoni tal-intimati Cutajar.

34. **Dwar il-ħames eċċezzjoni**, ġie sostnut li ladarba l-inkwilini ġew rikonoxxuti, il-kondizzjonijiet tal-kera ma jistgħux jiġu ikkontestati. Jiġi osservat fl-ewwel lok, li din il-kawża mhijiex dwar kontestazzjoni tal-kondizzjonijiet tal-kera bejn is-sidien tal-fond u l-inkwilini. Dik hija kwistjoni li tista' titqajjem quddiem il-Bord

Li Jirregola l-Kera u mhux f'każ Kostituzzjonali. Għalhekk, din l-eċċezzjoni ma treġġix.

35. Tiċħad il-ħames eċċezzjoni.

36. **Dwar is-sitt eċċezzjoni** tal-intimati, ġie eċċepit, li f'każ li jinstab li hemm ksur tad-drittijiet fondamentali, l-intimati ma jistgħux ikunu responsabbli għal danni. Illi diġà sar aċċenn għal dan f'dak spjegat u ċitat taħt l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati, fejn ladarba huwa stabbilit, li l-intimati imxew skont il-liġijiet viġenti, mhumiex tenuti responsabbli għal ebda ksur ta' drittijiet fondamentali, peress li l-Istat huwa responsabbli għal-liġijiet viġenti fil-pajjiż.

37. Għaldaqstant, tilqa' s-sitt eċċezzjoni tal-intimati Cutajar.

38. **Dwar is-seba' eċċezzjoni**, gie sostnut mill-intimati, li ladarba l-intimati ma kisru l-ebda dritt fondamentali, it-talbiet fil-konfront tagħhom huma intempestivi. Mhuwiex ikkontestat bl-ebda mod, li l-intimati imxew skont il-liġi u li jekk jinstab li hemm ksur tad-drittijiet fondamentali, huma m'għandhomx ikunu responsabbli għal dan u għal ebda danni. Għalhekk, it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimati Cutajar huma intempestivi.

39. Għaldaqstant, tilqa' s-seba' eċċezzjoni tal-intimati Cutajar.

Eċċezzjoni Preliminari tal-Avukat tal-Istat

40. Preliminarjament, l-Avukat tal-Istat qed jeċċepixxi li r-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom u wkoll li r-rikorrenti jistgħu jilmentaw biss minn perjodi minn meta huma akkwistaw it-titolu.

41. Jirriżulta li oriġinarjament l-imsemmi fond kien ġie akkwistat b'wirt provenjenti ta' Aloisia Gatt, permezz ta' testment sigriet datat 17 ta' Awissu 1976, kif jidher minn Dok D. In segwitu, jirriżulta, li permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni Dok I, datat 7 ta' Frar 2013, il-konjuġi Louis u Maria Zammit il-ġenituri tar-rikorrenti iddonaw u ttrasferew favur ir-rikorrenti Joanna Zammit, Jean Paul Zammit u Angela Galea 24/25 sehem indiviż tal-fond in kwistjoni.

42. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens illi għandu jingħata lir-rikorrenti, bħala sidien tal-fond mertu tal-kawża odjerna, tista' ssir **BISS** minn dakinhar illi huma saru propretarji tal-fond, ossija **<u>fis-7 ta' Frar 2013</u>**.

43. Fis-sottomissjonijiet, l-Avukat tal-Istat irrileva li jekk jinstab li hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali, din għandha titqies mhux minn meta ingħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda minn meta r-rikorrenti akkwistaw it-titolu fuq l-imsemmi fond u mhux qabel. Din il-Qorti tqis li jekk jinstab li hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali, kwalunkwe kumpens għandu jibda jiddekorri minn meta r-rikorrenti akkwistaw it-titolu, fi Frar 2013.

44. Għalhekk, fid-dawl tas-suespost, tiċħad limitatament l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat għal dak li jirrigwarda l-prova tat-titolu, iżda tilqa' l-ewwel eċċezzjoni fis-sens li t-terminu tal-kumpens għandu jibda jiddekorri minn meta r-rikorrenti akkwistaw it-titolu.

Meritu tal-każ

45. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, wara li l-enfitewsi temporanja tal-fond in kwistjoni giet konvertita f'kera li tibqa' tiġġedded awtomatikament kull sena a tenur tal-Att XXIII tal-1979 fejn l-inkwilini kienu qed iħallsu l-kera matul is-snin

46. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajma mill-intimat L-Avukat tal-Istat.

47. Fir-risposta u fis-sottomissjonijiet, l-Avukat tal-Istat sostna li m'hemmx leżjoni tad-drittijiet fundamentali ta' proprjeta ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex dan japplika f'teħid forzuż ta' proprjeta`, u billi d-drittijiet u l-jeddijiet tas-sid għadhom ma ntilfux. Ġie sottomess li l-Artikolu 37 jitkellem dwar teħid ta' pussess furzat, filwaqt li f'dan il-każ il-proprjeta` baqgħet għand is-sid, u r-rikorrenti qed jirċievu l-kera. B'hekk l-Avukat tal-Istat qed jikkontendi li m'hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-Bniedem la taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u lanqas taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

48. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jissottolinea wkoll li l-Artikolu 12 tal-Kap 158 ma jagħmilhiex impossibli li s-sidien jerġgħu jiehdu l-fond, stante li c-cirkostanzi li fihom wieħed jista' jirriprendi l-fond twessgħu bid-diversi emendi li saru fl-istitut tal-kera. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat, ikompli jelabora fuq dan billi sostna li bl-introduzzjoni tal-Artikolu 39 (4A) tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqgħetx togħla biss kull ħmistax-il sena skont l-Artikolu 12 tal-Kap 158, iżda kull tlett snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kap 16. Ġie sottomess ukoll, li bir-riforma tal-liġijiet tal-kera, il-kirjiet m'għadhomx jintirtu daqshekk faċilment. B'hekk l-argument tal-Avukat tal-Istat huwa, li l-Artikolu 12B huwa l-artikolu li qed itejjeb is-sitwazzjoni ta' dawn il-kirjiet u fil-verita' qed jgħolli l-kera għal ammont raġonevoli għaż-żminijiet tal-lum u li jagħtu fakulta li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, inkluż dak li jirrigwarda l-iżgumbrament tal-inkwilin.

49. L-Avukat tal-Istat kompla jsostni li f'dan il-każ ma sarx żvestiment tal-proprjeta` għaliex l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ma timponi l-ebda teħid obbligatorju ta' proprjeta`, iżda użu ta' proprjeta` fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea, għaliex dan sar fl-interess ġenerali. Inoltre`, ġie ritenut

fis-sottomissjonijiet li l-Artikolu 12 tal-Kap 158 jaħseb għall-provvista u tqassim xieraq ta' akkomodazzjonijiet, stante li l-istat huwa leġittimat li jara li s-sidien ma jitħallewx jgħollu l-kera liberament, u wkoll fl-interess ġenerali sabiex ħadd ma jkun imkeċċi mid-dar ta' abitazzjoni.

50. Dwar dan il-punt, ir-rikorrenti, minn naħa l-oħra, rreferew għall-każ **Rebecca Hyzler vs A.G.** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu 2019, fejn f'dan il-każ l-Avukat tal-Istat xorta ġie kkundannat iħallas danni minħabba ksur u leżjoni ta' dritt fundamentali bl-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979, minkejja li dawk id-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018, kienu daħlu in vigore. L-argument tar-rikorrenti hu li għalkemm l-Att XXVII tal-2018 qed jittenta jillapazza liġi billi bl-Artikolu 12B (11) is-sid jista' jitlob lill-Bord Li Jirregola l-Kera, li l-kera togħla sa massimu ta' 2% mill-valur lokatizzju tal-fond, ma jfissirx li m'hemmx leżjoni tad-drittijiet fundamentali.

51. Madankollu, din il-Qorti tqis, li l-fatt li n-nuqqas ta' tgawdija ta' proprjeta` huwa immirat sabiex l-Istat jilleġiżla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fil-qasam tad-djar. Dana, iżda, ma jfissirx li d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti mhumiex leżi. Prinċipalment, l-argument tal-Avukat tal-Istat huwa bbażat fuq il-fatt li l-proprjeta` ma tteħditx b'mod li s-sid oriġinali ġie żvestit minn kull dritt li għandu fuq dik il-proprjeta`.

52. Il-Qorti tirrileva li ma jistax jingħad li, la darba ma kienx hemm teħid forzuż, b'hekk m'hemmx leżjoni għad-drittijiet fundamentali ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti, fiċ-ċirkostanzi, trid tqis u tevalwa r-riżultanzi fattwali kollha, u trid tieħu konjizzjoni tan-nuqqas tat-tgawdija tal-proprjeta`, u kif ukoll tal-kera irriżorja li s-sidien kienu qed jipperċepixxu matul is-snin.

53. Fil-fatt, ir-rikorrenti ma qablet xejn ma' dak eċċepit mill-Avukat tal-Istat u tikkontendi illi sofrew leżjoni tad-dritt tagħha billi ġiet spussessata mid-dritt ta' użu ta' proprjeta`, wara li skada t-terminu lokatizzju, b'hekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit, b'mod li ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilin u tas-sid. Konsegwentement, ġie sostnut fis-sottomissjonijiet tar-rikorrenti, li huma qed isofru piż indebitu u esaġerat minħabba l-kirja kreata *ex lege*. Inoltre`, ġie sottomess fis-sottomissjonijiet, li r-rikorrenti qed tirċievi kera annwali ta' €651 fis-sena li hija kera minima, li tammonta biss għal 3.5% ta' dak li suppost qed tirċievi illum skont il-valur lokatizzju, kif stmat mill-Perit Tekniku ta' Ewro 18,200 fis-sena illum il-ġurnata. Għalhekk, ir-rikorrenti sostnew li din ċertament mhijiex kera ġusta li għandha tiġi riċevuta, u l-prinċipju ta' proporzjonalita` ma nżammx, peress li ma ntlaħaqx il-bilanċ ġust bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-drittijiet fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta`. Konsegwentement, ir-rikorrenti qed jitolbu kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta`.

54. In sostenn għal dan l-argument, ir-rikorrenti, fis-sottomissjonijiet, rreferew għall-każ **Franco Buttigieg & others vs Malta**, deċiż mill-Qorti Ewropea, fil-11 ta' Diċembru 2018, fejn ingħad li l-prinċipju ta' proporzjonalita` ma nżammx, u li l-

kuntratti li daħlu fis-seħħ wara l-Att XXIII tal-1979 huma leżivi. F'dan l-istess każ intqal ukoll, li ladarba ma jistax jingħata *restitutio in integrum*, ossija l-iżgumbrament tal-proprjeta` lis-sidien allura għandu jingħata t-telf kollu li r-rikorrenti għamlu mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika.

55. L-**Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta** jipprovdi illi:

> "*Ebda propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pusses jew akkwist – (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq; (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendendi u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-propjeta u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u (c) Li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta.*"

56. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, qalet illi:

> "*Mid-diċitura ta' dan il-provvedimenti kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi propjeta "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi propjeta għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt, li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjeta huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Aritikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi propjeta u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat.*"

57. **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.*"

58. 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).*

59. 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 Ewro 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.

60. Fil-każ suċitat ingħad:

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

61. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020 intqal is-segwenti:

"However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property…….."(See, for example, Anthony ***Aquilina vs Malta*** *no. 3851/12, § 63, 11 December 2014;*

> ***Montanaro Gauci & others vs Malta**, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and **Zammit and Attard Cassar**, cited above § 62).*

62. 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*."

63. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni ma kienx fond dekontrollat kif jidher minn (Dok J) eżebit a fol 63, kien għalhekk li ngħatat konċessjoni enfitewtika, liema konċessjoni enfitewtika skadiet fit-8 ta' Jannar 1991, u ġiet ikkonvertita f'kera a tenur tal-Att XXIII tal-1979.

64. Kien għalhekk illi r-rikorrenti issottomettew fis-sottomissjonijiet, li ġew spussessati mill-użu tal-propjeta`. Di piu`, sostnew, li minkejja dak stipulat fl-Artikolu 12B (11) tal-Kap 158, li s-sidien jistgħu jitolbu l-Bord, iż-żieda fil-kera matul is-snin, wara li jsir 'means test' biex il-kera togħla sa massimu ta' 2% tal-valur lokatizzju tal-fond, fil-każ in eżami r-rikorrenti baqgħu jirċievu Ewro 651 fis-sena. Di piu`, r-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` mingħajr kumpens. Fl-istess rikors promotur, ir-rikorrenti rreferew għall kawżi deċiżi mill-Qorti Ewropea, fejn fost il-principji deċiżi, ġie deċiż, li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal-leġislazzjoni li ġġib toqol u telf għat-teħid effettiv tal-proprjeta` (**Sporong & Lonroth vs Sweden** (1982), **Brumarescu vs Romania** No. 2834/95, 78 ECHR 1999-VII; **Spadea & Scalabrino vs Italy** deċiża fit-28 ta' Settembru 1995).

65. F'dan l-kuntest, il-Qorti tqis relevanti dak li ngħad fil-każ **Cassar vs Malta**, fejn intqal li l-piż baqa' jinġarr mis-sidien, meta l-iskop tal-għan soċjali matul is-snin kien tnaqqas, kif ġie ritenut f'**Cassar vs Malta** (950570/13) deċiża fit-30 ta' Jannar 2018. Illi f'dan il-każ 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).

66. Di piu, r-rikorrenti komplew jirreferu għar-rapport tal-Perit fejn jidher li r-rikorrenti sofrew telf pekunarji konsiderevoli matul is-snin, stante li l-kera li pperċepew kienet irriżorja komparata mal-valuri lokatizzji hemmhekk elenkati.

67. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-emendi legali matul is-snin, speċifikatament l-Att XXIII tal-1979 ħalqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, id-deprivazzjoni u nuqqas ta' tgawdija ta' proprjetà tar-rikorrenti twassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom. Referibbilment għall-argumenti mressqa mill-Avukat tal-Istat fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, anke in vista tal-Artikolu 12 B tal-Kap 158, wara konsiderazzjoni tar-reġim legali kollu, skont il-liġi, din il-Qorti xorta ssib li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għax ma ntlaħaqx il-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin.

68. Il-Qorti tqis illi hemm leżjoni tad-dritt tar-rikorrenti kif sanċit kemm fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

69. Għaldaqstant, id-difiża sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

Kumpens

70. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti talbet lill-Qorti sabiex tipprovdilhom 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 illi għandha tagħti lir-rikorrenti talli inkisru d-drittijiet tagħha.

71. Il-Qorti tirrileva l-ewwel u qabel kollox, illi r-rikorrenti fil-premessi tar-rikors, u mhux fit-talbiet u fis-sottomissjonijiet, qed jivvantaw rimedju u kumpens billi anke rreferew għall-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea – dan huwa żbaljat! Din il-Qorti tirrileva li dan l-artikolu mhuwiex inkorporat fil-liġi domestika ta' Malta bħal artikoli l-oħra tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk, dan l-Artikolu 41 ma jistax jiġi invokat mir-rikorrenti favur tagħhom.

72. Il-Qorti tirrileva tagħmel referenza għal dak li qalet il-Qorti fil-każ, **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016,

> "*Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u l-protokolli magħmula taħtha huma parti mil-liġi domestika ta' Malta sa fejn huma inkorporati fl-Att Dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319) u l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex hekk inkorporat. Barra minn hekk, huwa ovvju li dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u mhux lill-Qrati Domestiċi*". (Ara wkoll il-każ 129/2019 **Maria Fatima Vassallo et vs L-Avukat tal-Istat et**, Prim Awla Qorti Ċivili, 17 ta' Ġunju 2020).

73. Ċertament, it-talba ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma tistax tintlaqa'. Madankollu, r-rikorrenti xorta ser jingħataw rimedju għad-drittijiet fundamentali tagħhom. Il-kumpens li ser jingħata mhuwiex a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea iżda a tenur tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u a tenur tal-Artikolu 4(2) tal-Kap 319.

74. Il-Qorti tosserva madankollu, illi għalkemm r-rikorrenti għamlu referenza erronja għall-Artikolu 41, xorta waħda dina l-Qorti ser tipprovdi għal danni, konsegwenza tal-fatt li nstab ksur tad-drittijiet tal-bniedem, a tenur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

75. Jirriżulta illi, fit-talba tar-rikorrenti, huma talbu għall-ħlas ta' kumpens u danni, li l-Qorti tifhem li jfisser pretensjoni għad-danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferti mir-rikorrenti.

76. Ġialadarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis illi tali talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non-pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

Danni pekunarji

77. Il-Qorti 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:

> "*Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mil-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ għandu jiġi trattat hu deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropea ħasset li f'ċerti każijiet kellha tagħti kumpens f'ammont inferjuri għal dak li ingħata lir-rikorrenti mil-ewwel Qorti, ma' jfissirx li allura il-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b'mod li bilfors kumpens li jingħata ikun f'ammont viċin dak li tagħti il-Qorti Ewropea. Fil-każ odjern l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f'dan il-każ ikun fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (EUR 25,000). Hija ikkunsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu il-proċeduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iż-żmien tat-twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-propjeta tagħhom mingħand ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-propjeta tagħhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond*".
>
> *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 għal-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu il-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 jgħamlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu l-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."

78. Il-Qorti tosserva wkoll illi fil-kalkolu tal-kumpens illi huwa dovut għal leżjoni tat-tip kontemplat permezz ta' l-azzjoni odjerna, hija ta' benefiċċju għal parti li jkun regola ċara u sempliċi dwar kif il-Qorti tasal għal tali kumpens.

79. Il-Qorti kif ippreseduta, temmen li huwa fl-aħjar interess tal-ġustizzja u tal-partijiet kollha li jkun hemm regola ċara u sempliċi li abbażi tagħha wara li tkun qieset li l-elementi kollha fuq ġia' msemmija lkoll jirriżultaw, il-Qorti tasal biex tiffissa l-kumpens, u tħoss illi tali regola għandha tkun ta' kumpens ekwivalenti għal ħamsin fil-mija (50%) tal-valur medju lokatizzju tul il-perjodu kollu fejn ir-rikorrenti ġew imċaħħda mill-proprjeta`.

80. **Il-Qorti tqis illi tali ċarezza u sempliċita' fir-regola ta' applikazzjoni ta' kumpens għandha tkun ta' assistenza u għajnuna għall-partijiet sabiex ikunu jistgħu jaslu għal indikazzjoni ta' kumpens ġust <u>qabel</u> ma jinbdew il-proċeduri odjerni, liema fatt ikun jista' jwassal sabiex jitnaqqsu l-volum kbir ta' kawżi kostituzzjonali fuq kumpens illi l-Qorti bdew jiffaċċjaw reċentement.**

81. Il-Qorti hawnhek tagħmel referenza għall-sentenza reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali 'Anthony Cesareo vs Avukat tal-Istat et' deċiża fis-26 ta' Mejju 2021, fejn il-Qorti qalet is-segwenti b'referenza għall-kawża deċiża mill-Qrati ta' Strasburgu:

> *22. Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' Cauchi v. Malta qalet hekk dwar ir-relazzjoni bejn il-kera fis-suq u l-kera xieraq f'każijiet fejn il-kerrej, bħal fil-każ ta' llum, ikun jeħtieġ protezzjoni soċjali:*
>
> > *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. … … … 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. … … …*

> *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. 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.*

23. Dak li jingħad fil-para. 105 tas-sentenza ta' Cauchi ma huwiex relevanti għall-kwistjoni preżenti; ikun relevanti għall-għanijiet tal-kumpens għad-danni mġarrba qabel id-dħul fis-seħħ tal-art. 12B għar-raġunijiet mogħtija fil-para. 18 u 20 ta' din is-sentenza.

82. Fil-konsiderazzjonijiet tagħha, il-Qorti tirrileva li jirriżulta, mill-assjem tal-provi, illi l-fond ipprevjena għand ir-rikorrenti mill-wirt ta' Aloisia Gatt permezz ta' testment sigriet datat 17 ta' Awissuu 1976, anness bħala Dok B. Jirriżulta wkoll illi l-konċessjoni enfitewtika għal dan il-fond ingħatat permezz ta' kuntratt eżebit Dok A datat 9 ta' Jannar 1974, liema konċessjoni skadiet fit-8 ta' Jannar 1991.

83. Jirriżulta illi, sussegwentement, permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni Dok I, datat 7 ta' Frar 2013, il-konjuġi Louis u Maria Zammit il-ġenituri tar-rikorrenti iddonaw u ttrasferew favur ir-rikorrenti Joanna Zammit, Jean Paul Zammit u Angela Galea 24/25 sehem indiviż tal-fond in kwistjoni.

84. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens illi għandu jingħata lir-rikorrenti, bħala sidien tal-fond mertu tal-kawża odjerna, tista' ssir **BISS** minn dakinhar illi huma saru propretarji tal-fond, ossija **<u>fis-7 ta' Frar 2013</u>**.

85. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti u il-valuri minnha stabbiliti u indikati f'paragrafu 19 aktar 'il fuq, illi bejn is-sena 2013 u s-sena 2018, kienu kif ġej:

- Il-valur lokatizzju fl-2009-2014 kien ta' Ewro 9,975 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2015-2018 kien ta' Ewro 18,200 fis-sena

86. Jirriżulta, għalhekk, illi, ikkunsidrat li s-sena 2013 tiġi kkunsidrata fl-intjier tagħha, il-qliegħ prevvist li setgħu jipperċepixxu ipotetikament ir-rikorrenti sas-sena 2019, ossija sebgħa snin, b'hekk ser jingħad sal-aħħar tas-sena 2019, il-qliegħ prevvist kien jammonta għal madwar mija u għaxart elef, disgħa mija u ħamsin Ewro (€ 110,950).

87. Jirriżulta illi, applikat ir-regola fuq imsemmija, ossija li l-Gvern għandu jagħmel tajjeb in linea ta' danni għall-ammont ta' nofs il-qliegħ li seta' jiġi rikavat, il-kumpens għandu jkun ta' ħamsa u ħamsin elf, erbgħa mija u ħamsa u sebgħin Ewro (€55,475), li huwa għal kull sena, mis-sena 2013 sas-sena 2019, illi fiha tali

leżjoni kienet ċarament ikkawżata fil-konfront tar-rikorrenti bħala sidien tal-fond sas-sena tal-preżentatat tal-kawża odjerna.

88. Il-Qorti tosserva illi tali somma ċertament tinkorpora fiha 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.

Danni Non-pekunarji

89. Din il-Qorti tagħmel referenza wkoll 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 ikkonsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

90. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa d-danni non-pekunarji fl-ammont ta' €500 għal kull waħda mis-sebgħa snin li r-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali. Tenut kont li l-proprjeta iddevolviet fl-interjieta tagħha fuq ir-rikorrenti fis-sena 2013, sad-data tal-preżentata tal-kawża għaddew sitt snin, u għalhekk il-kumpens għandu jkun ta' tlett elef u ħames mitt Ewro (€3,500).

91. Tenut kont tal-fatt, li mill-2013, ir-rikorrenti, bħala sidien tal-fond kienu spussessati mill-proprjeta` tagħhom mingħajr ebda kumpens, il-Qorti tqis illi l-kumpens li r-rikorrenti għandu jingħata għan-nuqqas fil-konfront tagħhom għandu jkun ekwivalenti għal ħamsa u ħamsin elf, erbgħa mija u ħamsa u sebgħin Ewro (€55,475) bħala danni pekunarji u tlett elef u ħames mitt Ewro (€3,500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' tmienja u ħamsin elf, disgħa mija u ħamsa u sebgħin Ewro (€58,975).

Rimedju ulterjuri

92. Bħalma ġia indikat il-Qorti aktar il-fuq, dina l-Qorti ma hijiex ser tqis it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament ta' l-intimata, in vista tal-fatt illi deċiżjoni ta' żgumbrament iċċaħħad id-dritt lill-intimata illi tingħata l-possibbilta' li tressaq id-difiżi tagħha quddiem il-forum opportun, ossija il-Bord li Jirregola l-Kera.

93. Madanakollu, il-Qorti tqis illi r-rikorrenti jridu jingħataw protezzjoni sabiex, fl-eventwalita' li l-intimati jmutu, ebda "wild naturali jew legali" tagħhom, kif imsejjħa fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala "membri tal-familja tal-kerrej" fil-Kap 69, li jkunu qed jgħixu magħhom ma għandhomx dritt jibqgħu jabitaw fil-fond bħala "kerrejja" a tenur tal-Kap 69 u tal-Kodiċi Ċivili.

94. Huwa ċar illi, in vista tal-fatt li dina l-Qorti qiegħda tiddikjara li tali protezzjoni għandha titqies bħala leżiva għar-rikorrenti, huwa naturali li dina l-Qorti tkun trid tagħti rimedju lir-rikorrenti sabiex jiġi assikurat li tali leżjoni ma tibqgħax isseħħ.

95. Għalhekk, għal dak illi jirrigwarda it-tieni talba tar-rikorrenti, għalkemm dina l-Qorti ma hijiex ser tordna l-iżgumbrament ta' l-intimata mill-fond, din il-Qorti ser tordna illi l-wild naturali jew legali w membri tal-familja ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kap 69 u fil-Kodiċi Ċivili.

Konklużjoni

Il-Qorti;

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tar-rikorrenti, tal-Avukat tal-Istat, u tal-intimati Cutajar;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tilqa' s-sitt u s-seba' eċċezzjonijiet tal-intimati Cutajar.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-intimati Cutajar għar-raġunijiet spjegati.

Tiċħad limitatament l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat għal dak li jirrigwarda l-prova tat-titolu, iżda tilqa' limitatament l-ewwel eċċezzjoni għall-fini tal-kumpens li għandu jibda jiddekorri minn meta r-rikorrenti akkwistaw it-titolu fuq il-proprjeta` in kwistjoni.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra fil-mertu ta' l-Avukat tal-Istat.

Tilqa' l-**Ewwel Talba** tar-rikorrenti u **Tiddikjara** illi fil-konfront tar-rikorrenti l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u l-Att X tal-2009, bl-operat tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Cutajar u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta` tagħhom.

Tilqa' t-**Tieni Talba** u **Tiddikjara** li qed jiġu vjolati d-Drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom numru 67/68 Triq il-Vitorja l-Isla, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u għalhekk:

- **Tiddikjara** li din r-rikorrenti għandhom jingħataw kumpens kif ser jiġi indikat aktar 'il quddiem.

- **Tiddikjara** illi kwalsiasi wild naturali jew legali u membri tal-familja ta' l-intimati ma għandhomx aktar dritt jibbenefikaw mill-protezzjoni lilhom mogħtija a tenur tal-Kap 16 u l-Kap 69 fl-eventwalita` tal-mewt ta' l-intimata.

Tilqa' t-**Tielet Talba** u **Tordna** li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea, abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta). Tiddikjara li l-kumpens għal danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 4(3) tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa fl-ammont ta' ħamsa u ħamsin elf, erbgħa mija u ħamsa u sebgħin Ewro (€55,475) bħala danni pekunarji u tlett elef u ħames mitt Ewro (€3,500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' tmienja u ħamsin elf, disgħa mija u ħamsa u sebgħin Ewro (€58,975).

Tilqa' r-Raba' Talba u **Tillikwida** l-ammont ta' ħamsa u ħamsin elf, erbgħa mija u ħamsa u sebgħin Ewro (€55,475) bħala danni pekunarji u tlett elef u ħames mitt Ewro (€3,500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' **tmienja u ħamsin elf, disgħa mija u ħamsa u sebgħin Ewro (€58,975)**.

Tilqa' l-Ħames Talba u **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' ħamsa u ħamsin elf, erbgħa mija u ħamsa u sebgħin Ewro (€55,475) bħala danni pekunarji u tlett elef u ħames mitt Ewro (€3,500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' **tmienja u ħamsin elf, disgħa mija u ħamsa u sebgħin Ewro (€58,975).**

L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni, inkluż dawk tal-ittra uffiċċjali datata 7 ta' Awissu 2019, eżebita bħala Dok K, kif ukoll l-ispejjez tal-intimati Cutajar għandhom ikunu wkoll a kariku tal-Avukat tal-Istat.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur