# QORTI KOSTITUZZJONALI

## IMĦALLFIN

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

**Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 30 ta' Ġunju, 2021.**

**Numru 2**

**Rikors numru 7/18/1 FDP**

**Maria Dolores sive Doris armla minn Carmel Attard f'isimha propju u bħala mandatarja ta' ħuha l-assenti Joseph Vincent McKay**

**v.**

**L-Avukat Ġenerali llum l-Avukat tal-Istat, u l-Brigadier Maurice Calleja**

**Il-Qorti:**

1. B'din is-sentenza qegħdin jiġu deċiżi appell tal-Avukat tal-Istat u appell inċidentali tar-rikorrenti minn sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla tas-16 ta' Marzu 2021 dwar ilment li seħħ ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea minħabba l-okkupazzjoni ta' fond proprjeta` tar-rikorrenti mill-konvenut

Brigadier Maurice Calleja b'applikazzjoni tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXII tal-1979. Ir-rikorrenti talbu wkoll kumpens.

2. Il-proċeduri nbdew permezz ta' rikors preżentat fil-5 ta' Frar 2018 li bih ir-rikorrenti ppremettew u talbu s-segwenti:

> *"1. Illi huma proprjetarji tal-fond 14, Triq Princess Nathalie Poutiatine Tabone, Sliema ġia 14, Upper Victoria Terrace, Sliema li kien iġib l-isem "Jeannette" li kienu akkwistaw l-istess mill-eredita' tal-mejta ġenituri tagħhom Alexander u Violet McKay bi tlett testmenti tal-20 ta' Marzu 1957, tal-11 ta' Marzu 1964 u tal-10 ta' Diċembru 1970 ilkoll fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza hawn annessi u mmarkati bħala dokumenti A, B u C.*
>
> *2. Illi din il-proprjeta' in kwistjoni ġiet akkwistata mill-konjuġi McKay mingħand zijithom il-mejta Jeannette Vella li minn naħa tagħha kienet akkwistat il-proprjeta' in kwistjoni b'kuntratt tat-22 ta' Mejju 1946 fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala dokument D.*
>
> *3. Illi din il-proprjeta' ġiet konċessa għall-perjodu ta' sbatax il-sena b'kuntratt datat l-1 ta' April 1963 fl-atti tan-Nutar Philip Saliba hawn anness u mmarkat bħala dokument E versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm100 fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem b'effett mill-1 ta' April 1963.*
>
> *4. Illi ai termini tal-Artikolu 1 tal-istess kuntratt fuq imsemmi dokument E, il-Brigadier Maurice Calleja kellu dritt illi jġedded din il-konċessjoni għal perjodu ta' għaxar snin oħra wara l-iskadenza ta' tali konċessjoni fil-31 ta' Marzu 1980.*
>
> *5. Illi din il-konċessjoni emfitewtika temporanja ma ġietx imġedda ai termini tal-kuntratt u ai termini tal-Att XXIII tal-1979 l-intimat Brigadier Maurice Calleja ġialadarba kien ċittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, ppretenda li jibqa' jokkupa l-fond taħt titolu ta' kera, liema kera kellha tiżdied skond ir-rata ta' inflazzjoni pero' li qatt ma kellha teċċedi d-doppju u dan ai termini ta' l-Att XXIII tal-1979 u jkompli jiżdied fil-kera kull ħmistax il-sena pero' qatt iktar mid-doppju ta' dak li kien qed jitħallas qabel tali skadenza.*
>
> *6. Illi għalhekk l-intimat Brigadier Maurice Calleja beda jgawdi kirja sfurzata fuq is-sidien mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin b'kera ta' Lm200 li kellu jiġi awmentat fl-1 ta'*

*April 1995 għal Lm293.15c u jerġa' jiġi awmentat fl-1 ta' April 2010 għal €979.92c ekwivalenti għal Lm420.68c fis-sena liema kera bl-Att X tal-2009 mill-1 ta' Jannar 2013 u kellha tkun €1030.93c u hekk terġa' tiżdied fl-1 ta' Jannar 2016 għal €1045.50c u kull tlett snin sussegwenti.*

*7. Illi dan il-fond ma kienx dekontrollat kif jirriżulta mid-dokument F.*

*8. Illi effettivament qabel ma daħħlet fis-seħħ l-Att XXIII ta' 1-1979, ġia la darba l-fond ma kienx fond dekontrollat, kien soġġett għar-rekwiżizzjoni u għal "fair rent" biex b'hekk l-unika mod kif l-antekawża tal-atturi setgħu jsalvaw il-proprjeta' tagħhom huwa illi li jikkonċeduha b'titolu ta' emfitewsi temporanja kif fil-fatt għamlu.*

*9. Illi huma qatt ma setgħu jipprospettaw id-dħul fis-seħħ ta' l-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment id-drittijiet tar-rikorrenti u tal-antekawża minnhom u dawk tal-intimati u l-eredi tagħhom li kienu jgħixu magħhom stante li ġie mogħti lilhom id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond basta li jkunu ċittadini Maltin u li jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom u awment fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi pero' qatt iktar mid-doppju għal kull skadenza.*

*10. Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħhom, wara li skada t-terminu lokatizzju u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim milħuq bejn il-partijiet kontraenti fl-1 ta' April 1963.*

*11. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess ta' l-istess fond, minkejja l-kuntratti ta' konċessjoni emfitewtika temporanja miftehma bejn l-antekawża tal-atturi u l-intimat Calleja u dan qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII ta' l-1979 u infatti l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' l-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-doppju wara l-għeluq tal-perjodu lokatizzju.*

*12. Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, dak iż-żmien ossija fl-1 ta' April 1980, kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII ta' l-1979.*

*13. Illi in oltre' r-rikorrenti kellhom bżonn dan il-fond biex imorru jabitaw fih huma u membri tal-familja tagħhom u minħabba l-impossibilita' tagħhom biex jieħdu lura l-pussess tal-fond ossia li jerġgħu jieħdu lura l-fond proprjeta' tagħhom minħabba l-bżonnijiet tagħhom u minħabba li kien skada t-terminu lokatizzju, id-disposizzjonijiet ta' l-Att XXIII tal-1979 qiegħed ukoll jilledi d-drittijiet tagħhom ta' proprjeta', kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropeja.*

*14. Illi huma għalhekk ġew privati 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 jkunu 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-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u Amato Gauci vs. Malta - Applikazzjoni No. 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009.*

*15. Illi fiċ-ċirkostanzi, meta r-rikorrenti kienu ftehmu fuq konċessjoni emfitewtika temporanja ta' fond mhux dekontrollat, huma qatt ma kellhom jippretendu illi b'leġislazzjoni ta' l-Att XXIII ta' l-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jgħaddi Liġi li jużurpalhom id-dritt tagħhom ta liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux skond il-ftehim raġġunt u jagħti dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taħt kondizzjonijiet ġusti billi jimponilhom li jirċievu 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.*

*16. 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 - B u Immobillare Saffi vs. Italy (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski - 151)*

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

*18. 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 ta' l-1979 u dan mill-1 ta' Settembru, 1984 - 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 2004-111 (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.*

*19. 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 37 sena. Isegwi għalhekk illi l-atturi rikorrenti ma jistgħux jiġu kkunsidrati illi rrinunzjaw inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu għad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, b'sagrifiċċju lejn l-interess ġenerali soċjali u fir-realta' tali interess m'għadux ireġġi tul il-milja taż-żmien.*

*20. Illi r-rikorrenti jħossu illi fir-rigward tagħhom ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandhom jitħallsu kumpens a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, stante illi huma ġew privati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u ċioe' tal-fond 14, Triq Princess Nathalie Poutiatine Tabone, Sliema minħabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.*

*Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett 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-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 (2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' 1-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Brigadier Maurice Calleja u jirrenduha impossibli fir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom.*

*2. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom 14, Triq Princess Nathalie Poutiatine Tabone, Sliema bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond.*

*3. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.*

*4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikrorenti ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.*

*5. Tikkundanna lill-intimati iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja. Bl-ispejjeż, kompriżi*

*dawk ta' l-ittra uffiċjali tal-4 ta' Jannar 2018 li kopja tagħha qed tiġi hawn eżebita u mmarkata bħala dokument G u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni.”*

3. L-intimat Brigadier Maurice Calleja bil-ġurament wieġeb[1] illi:

*“1. Illi preliminarjament ir-rikorrenti proprio et nomine jeħtieġilha tagħmel prova, sal-grad rikjest mil-Liġi, tat-titolu minnha vantat fuq l-immobbli de quo;*

*2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti rigwardanti allegat ksur tad-dritt għat-tgawdija tal-proprjeta kif sanċit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża;*

*3. Illi effettivament, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm ir-rikorrenti proprio et nomine kif ukoll l-avend kawża tagħhom irċevew u aċċettaw il-kera wara illi daħħlu fis-seħħ id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk akkwixxew għall-validita’ u l-leġittimita tal-istess disposizzjonijiet;*

*4. Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, huwa wkoll ikkontestat illi r-rikorrenti proprio et nomine b'xi mod sofriet xi danni u f'kwalunkwe każ l-eċċipjenti ma għandu qatt ikun tenut iħallas xi ammont in linea ta' danni jew saħansitra l-ispejjeż ġudizzjarji ta' dawn il-proċeduri billi l-eċċipjenti dejjem aġixxa entro d-dettami tal-Liġi illi jirregolaw ir-relazzjoni ġuridika ta' bejn il-partijiet;*

*5. Illi, fi kwalunkwe każ, it-talbiet tar-rikorrenti proprio et nomine huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt;*

*Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.”*

4. B’digriet mogħti fl-20 ta’ Novembru 2018[2] il-Qorti awtorizzat lill-intimat Brigadier Maurice Calleja iżid eċċezzjoni oħra:

*“Mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti, bid-dħul fis-seħħ tad-dispożizzjonijiet tal-Liġi introdotti permezz tal-Att XXVII tal-2018 li jemenda l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, ir-rikorrenti għandhom dritt għal rimedju ordinarju f’forma ta’ azzjoni quddiem tribunal imparzjali (il-Bord li Jirregola l-Kera) liema rimedju huwa effettiv u aċċessibbli u jista’ konkretament iwassal sabiex*

[1] Fol. 47 *et seq*.
[2] Fol. 242.

*jinnewtralizza kwalunkwe allegat żbilanċ inġust bejn id-drittijiet tar-rikorrenti qua sidien u d-drittijiet ta' l-intimat qua kerrej u għalhekk din il-Qorti għandha, ai termini tal-proviso għall-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ai termini tal-proviso għall-artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, tiddeklina milli teżerċita s-setgħat tagħha billi jeżistu mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat."*[3]

5. L-intimat Avukat Ġenerali wieġeb:

*"(1) Illi preliminarjament fil-meritu u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimat jopponi l-pretensjonijiet avvanzati mir-rikorrenti bħala s-sidien tal-fond u jeċċepixxi illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tagħhom ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja, jew tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;*

*(2.1) Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-ewwel lok, fil-mertu trid tinġieb prova tal-fatti kif allegati mir-rikorrenti, inkluż tal-propjeta, u l-istess għandhom jispjegaw ir-raġunijiet li għalihom qed isostnu li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom;*

*(2.2) Illi fit-tieni lok, l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti bħala s-sidien huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-fond in kwistjoni jidher li huwa okkupat fuq bażi legali ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

*(2.3) Illi fit-tielet lok, fir-rigward tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol għandu jingħad li meta l-iskop pubbliku jkun wieħed soċjali, l-valur li jiġi pretiż minn sid il-fond bħala kumpens għall-użu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond iġib fis-suq kieku jinbiegħ jew jinkera mill-ġdid f'xi mument partikolari, diment illi l-kumpens mogħti għall-kontroll tal-użu tal-propjeta jkun fil-kuntest ta' Liġi li jkollha għas-soċjali ta' interess ġenerali (pursues a purpose of general interest which was not manifestly without foundation).*

*(2.4) Illi fir-raba' lok, il-provvedimenti tal-Kap 158 bl-ebda mod ma jikkostitwixxu teħid forzuz tal-propjeta' jew teħid obbligatorju iżda kontroll ta' użu ta' propjeta fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli;*

*Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, sabiex jingħad li kien hemm teħid forzuz jew obbligatorju, jeħtieġ li persuna tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq il-propjeta, filwaqt li fil-każ odjern l-istat sempliċiment irregola sitwazzjoni soċjali fl-ambitu tal-protezzjoni tal-interess ġenerali tas-soċjeta', mingħajr pero' ma ġew ippreġudikati d-drittijiet propjetarji tas-sid fuq il-fond de quo;*

---

[3] Fol. 240 – 241.

*Inoltre, il-ħsieb tal-Kostituzzjoni jorbot ukoll ma' dak li ngħad mill-Kummissjoni fi Strasbourg fil-każ Connie Zammit and others v Malta li stqarret li:*

> *"The Commission recalls the case-law of the Commission and Court which recognizes that state intervention in socio-economic matters such as housing is often necessary in securing social justice and public benefit. In this area, the margin of appreciation available to a legislature in implementing social and economic policies is necessarily a wide one both with regards to a problem of public concern warranting measures of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures."*

*(2.5) Illi fil-ħames lok, huwa fatt magħruf li l-għan wara d-disposizzjonijiet legali relevanti tal-Kap 158 hu li kemm jista' jkun kulħadd ikollu fejn joqgħod u li l-użu tal-propjeta' anke privata jgħin biex dan iseħħ. Illi ċertament dan jikkwalifika bħala interess ġenerali għall-fini ta' dawn l-artikoli.*

*(2.6) Illi fis-sitt lok, l-miżura ta' kontroll ta' użu ta' propjeta li għaliha qed jiġu assoġġettati r-rikorrenti hija waħda temporanja, u dan ukoll peress illi ċ-ċirkostanzi li fihom huma jistgħu jirriprendu l-propjeta twessgħu bid-diversi emendi li saru fir-regolament tal-istitut tal-kera ta' fondi residenzjali matul iż-żmien. Huwa wkoll fatt illi r-rikorrenti qed jiġu kompensati għall-kontroll ta' użu tramite awment regolari tal-kera.*

*(3) Salv eċċezzjonijiet oħra, jekk ikun il-każ.*

*Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kif dedotti fir-Rikors Promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea; bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.'*

6. B'sentenza mogħtija fis-16 ta' Marzu 2021, l-ewwel Qorti ddeċidiet:

*"Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat.*

*Tilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-Brigadier Maurice Calleja limitatament fejn tiddikjara li mhuwiex responsabbli għal-ħlas tad-danni mitluba mir-rikorrenti.*

*Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-Brigadier Maurice Calleja għar-raġunijiet spjegati.*

*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 bl-operat tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta'*

*rilokazzjoni lill-intimati Muscat u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-propjeta` tagħhom.*

*Tiddikjara li qed jiġu vjolati d-Drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom numru 14 Triq Princess Nathalie Poutatine Tabone Sliema ġia Upper Victoria Terrace Sliema 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).*

*Tiddikjara 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, liema responsabbilta' hija dovuta mhux abbażi tal-applikabilita' tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea iżda 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).*

*Tillikwida il-kumpens dovut fl-ammont ta' mija u ħamsa u għoxrin elf, u mitt Euro (€125,100) bħala danni pekunjarji u erbatax-il elf Euro (€14,000) bħala danni non-pekunjarji, li flimkien jagħmlu total ta' mija u disgħa u tletin elf, u mitt Euro (€139,100), liema somma hija dovuta mhux abbażi tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea iżda abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).*

*Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' mija u disgħa u tletin elf, u mitt Euro (€139,100), bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji kif fuq ġia deskritt, u dan mhux abbażi tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea iżda 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).*

*L-ispejjeż kollha tar-rikorrenti għandhom ikunu a kariku tal-Avukat tal-Istat filwaqt illi l-ispejjeż tal-Brigadier Maurice Calleja għandhom jibqgħu a kariku tiegħu stess."*

7. L-Avukat tal-Istat, li assuma l-atti tal-kawża minflok l-Avukat Ġenerali, appella biss dwar il-kumpens likwidat mill-ewwel Qorti. Jikkontendi li llum il-liġi ġiet emendata b'mod illi: (i) ir-rikorrenti jistgħu jitolbu żieda fil-kera; (ii) li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward

tal-kera; u (iii) li jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li l-proprjeta` tintraddilhom lura. Kompla li l-valur lokatizju tal-fond oġġett tal-kawża fl-ammont ta' €1,400, skont l-istima tal-perit inkarigata mill-Qorti, hu eżaġerat għal dar mibnija fuq *footprint* ta' 76 metru kwadru.

8. Ir-rikorrenti appellati wieġbu li l-appell tal-Avukat tal-Istat mhux ġustifikat u lmentaw li d-danni likwidati mill-ewwel Qorti huma ftit wisq u għalhekk ipproponew appell inċidentali u talbu lill-ewwel Qorti sabiex tiffissa kumpens iktar għoli. Isostnu li bejn l-1980 sad-data tal-preżentata tal-kawża fl-2018 huma sofrew telf ta' kera ta' madwar €600,000 liema somma m'għandhiex titnaqqas b'rata li teċċedi 30%. Żiedu li l-kumpens m'għandux ikun inqas minn €400,000.

<u>Konsiderazzjonijiet.</u>

9. Qabel kull konsiderazzjoni oħra, safejn rilevanti għal finijiet tal-appell u l-appell inċidentali, se ssir referenza għall-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Qorti tal-ewwel grad:

> *"Fatti tal-każ*
>
> *18. Jirriżulta li l-fond numru 14, Triq Princess Nathalie Pontiatine Tabone, Sliema ġia 14, Upper Victoria Terrace, Sliema ġie mogħti b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja għall-perjodu ta' sbatax-il sena lill-intimat Brigadier Maurice Calleja permezz ta' kuntratt datat 1 ta' April 1963 fl-atti tan-Nutar Philip Saliba, li huwa eżebit bħala Dok E.*

*19. Jirriżulta li din il-konċessjoni oriġinali enfitewtika skadiet fil-31 ta' Marzu 1980, kif jirriżulta mill-istess Dokument E.*

*20. Jirriżulta illi, a tenur tal-kuntratt fuq imsemmi, l-intimat Brigadier Maurice Calleja kellu "dritt li jġedded dina l-konċessjoni ossija jipproroga għal żmien għaxar snin oħra mit-terminazzjoni tal-istess konċessjoni", liema konċessjoni enfitewtika eventwalment skadiet skond l-iskrittura fil-31 ta' Marzu 1990.*

*21. Jirriżulta illi, meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika bl-estenzjoni fuq indikata, ossija fil-31 ta' Marzu 1990, l-intimat Brigadier Maurice Calleja kompla jabita fl-istess fond peress li kien ċittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni ai termini tal-Att XXIII tal-1979.*

*22. Oriġinarjament, l-imsemmi fond, kien jappartjeni liz-zija tal-konjuġi Mckay, id-defunta Jeanette Vella, li kienet akkwistat il-fond b'kuntratt datat 22 ta' Mejju 1946, Dok D. Sussegwentement, il-fond intiret mill-konjuġi Alexander u Violet Mckay. Ir-rikorrenti Maria Dolores Attard u ħuha Joseph Vincent Mckay wirtu l-fond de quo mingħand il-ġenituri tagħhom permezz ta' tlett testmenti eżebiti bħala Dok A, B u C.*

*23. Jirriżulta li l-Brigadier Maurice Calleja għadu jabita fil-fond mertu ta' dan il-każ, il-kera baqgħet togħla kull tlett snin u fl-1 ta' Jannar 2016 suppost kienet tammonta għal Ewro 1045.50 fis-sena, iżda skont ma jirriżulta mix-xhieda tar-rikorrenti l-intimat baqa' jħallas Ewro 850 fis-sena.*

*24. Ir-rikorrenti qed jilmentaw mill-fatt li l-kera mħallsa ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni f'Tas-Sliema, u qed jilmentaw mill-fatt li l-Att XXIII tal-1979 ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq "il-valur lokatizzju tal-proprjeta` ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea."*

*25. Jirriżulta li ġie ppreżentat ir-rapport tal-perit nominat mill-Qorti, il-Perit Marie Louise Caruana Galea, fejn il-valur fis-suq tal-fond numru 14, Triq Princess Nathalie Pontiatine Tabone, Sliema ġia 14, Upper Victoria Terrace, Sliema ġie stmat fl-ammont ta' Ewro 600,000 u l-valur lokatizzju huwa ta' Ewro 16,800 fis-sena.*

*26. Il-Perit Marie Louise Caruana Galea ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju tal-fond matul is-snin kien kif ġej:*

*a. Fis-sena 1980 il-valur lokatizzju kien Ewro 2,096 fis-sena;*
*b. Fis-sena 1985 il-valur lokatizzju kien Ewro 2,376 fis-sena;*
*c. Fis-sena 1990 il-valur lokatizzju kien Ewro 2,795 fis-sena;*
*d. Fis-sena 1995 il-valur lokatizzju kien Ewro 5,031 fis-sena;*
*e. Fis-sena 2000 il-valur lokatizzju kien Ewro 6,988 fis-sena;*
*f. Fis-sena 2005 il-valur lokatizzju kien Ewro 8,386 fis-sena;*
*g. Fis-sena 2010 il-valur lokatizzju kien Ewro 9,783 fis-sena;*

*h. Fis-sena 2015 il-valur lokatizzju kien Ewro 13,697 fis-sena;*
*i. Fis-sena 2018 il-valur lokatizzju kien Ewro 16,800 fis-sena.*

*27. Għad-domandi in eskussjoni, il-Perit Marie Louise Caruana Galea wieġbet, li l-valur lokatizzju ta' Ewro 16,800 fis-sena u ta' Ewro 1,400 fix-xahar huwa ta' fond li jitqies furnished. Wieġbet ukoll, li l-valur tal-fond ġie meqjus fir-rigward ta' townhouse ta' ċirka 76 metri kwadri, il-valur tal-potenzjal ta' estensjoni ġie meqjus fid-dawl tal-policies viġenti tal-Ippjanar u permessi ta' estensjonijiet li ngħataw għad-djar ta' dan it-tip fil-lokalita`. Il-Perit spjegat, li l-valur li ngħata fir-rapport tagħha huwa bbażat fuq dak li ġie kkonstatat waqt l-aċċess bil-potenzjal tas-sulari addizzjonali kif spjegat fir-rapport. Il-perit speċifikat li konklużjonijiet tagħha qatt ma kkonstatat li l-bini ser jiġi żviluppat mill-ġdid. Il-Perit speċifikat ukoll li hija ma użatx il-Property Price Index għaliex ir-riċerka tagħha kienet aktar speċifika u limitata għal djar, townhouses, jew house of character ġewwa Tas-Sliema, filwaqt li l-Property Price Index hija aktar ġenerika u titratta appartamenti, maisonettes ecc. U ma tiddistingwix b'lokalita`. Ippreċiżat ukoll, li proprjeta' ta' dan it-tip f'Tas-Sliema bejn l-2010 u l-2018 żdiedet b'medja ta' 114.29 % li tfisser 14.3 % fis-sena; bejn is-sena 2016 u 2017 kien hemm 25% u bejn is-sena 2017 u 2018 kien ta' 17%. Għal domandi ulterjuri in eskussjoni tal-Brigadier Calleja, il-Perit wieġbet li din il-proprjeta` tinsab f'Tas-Sliema, għandha aktar minn mitt sena, hija proprjeta` prestiġġjuża u parti minn ringiela ta' djar li għad għandha arkitettura intatta ta' dak iż-żmien. Ippreċiżat li l-ħatra tagħha kien li tagħti l-valur fis-suq sad-data tal-ħatra li kienet is-26 ta' April 2018.*

*Ikkunsidrat*

*............*

*Kumpens*

*55. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, fir-raba' talba tagħhom, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdilha 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 għandhom lir-rikorrent talli nkisrulhom id-drittijiet tagħhom.*

*...........*

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

*60. Gialadarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis illi tali talba għal danni, kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji, hija mistħoqqa li tiġi ikkunsidrata.*

*Danni Pekunjarji*

*...........*

*62. 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.*

*63. 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` riżultat tal-applikazzjoni tal-Att XXIII tas-sena 1979.*

*64. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti jikkontendu illi l-kumpens għandu jiġi kkunsidrat mill-1 ta' April 1980 'il quddiem, u dana peress illi kkontendew illi kien minn dakinhar illi l-intimat l-Brigadier Maurice Calleja ibbenefika minn dak ipprovdut fil-Liġi u baqa' jgħix fil-fond bħala ċittadin Malti.*

*65. Il-Qorti, madanakollu, ma taqbel xejn ma' tali sottomissjoni, u dana peress illi, skond l-iskrittura tal-1 ta' April 1963, l-intimat Brigadier Maurice Calleja kellu dritt illi jipproroga l-konċessjoni emfitewtika għal għaxar snin oħra, bir-riżultat illi l-konċessjoni emfitewtika oriġinalment mogħtija fl-1 ta' April 1963 attwalment kellha tiskadi fil-31 ta' Marzu 1990.*

*66. Għalhekk, kien biss mill-31 ta' Marzu 1990 'il quddiem illi l-intimat baqa' jgħix ġewwa l-fond tar-rikorrenti abbażi tal-benfiċċju mogħti lilu bl-Att XXIII tal-1979.*

*67. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti u l-valuri minnha stabbiliti u indikati f'paragrafu 19 aktar 'il fuq, illi bejn is-sena 1990 u s-sena 2018, il-qligħ prevvist li setgħu jipperċepixxu ipotetikament ir-rikorrenti sas-sena 2018 kien jammonta għal madwar € 250,200.*

*68. Jirriżulta illi, applikat ir-regola fuq imsemmija, ossija li l-Gvern għandu jagħmel tajjeb in linea ta' danni għall-ammont ta' nofs il-qligħ li seta jiġi rikavat, il-kumpens għandu jkun ta' mija u ħamsa u għoxrin elf u mitt Euro (€125,100), li huwa għal kull sena, mis-sena 1990 'l quddiem, illi fiha tali leżjoni kienet ċarament ikkawżata fil-konfront tar-rikorrenti sas-sena tal-preżentata tal-kawża odjerna. 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-Pekunjarji*

*69. 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 pekunjarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidatat 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.*

*70. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa d-danni non-pekunjarji fl-ammont ta' €500 għal kull sena li r-rikorrent sofra ksur tad-drittijiet fundamentali.*

*71. Fil-każ in ezami, il-konċessjoni enfitewtika skadiet f'Marzu 1990, għalhekk, sas-sena meta nbdew il-proceduri odjerni, għal tmienja u għoxrin sena sħaħ, ir-rikorrenti kienu spussessati mill-proprjeta` tagħhom mingħajr ebda kumpens, il-Qorti tqis illi b'hekk din il-Qorti qed tillikwida danni non-pekunjarji fl-ammont ta' erbatax-il elf Euro €14,000.*

*72. Tenut kont tal-fatt, li mill-1990 sa' illum, l-kumpens li r-rikorrenti għandhom jingħataw għan-nuqqas fil-konfront tagħhom għandu jkun ekwivalenti għal mija u ħamsa u għoxrin elf, u mitt Euro (€125,100) bħala danni pekunjarji u erbatax-il elf Euro (€14,000) bħala danni non-pekunjarji, li flimkien jagħmlu total ta' mija u disgħa u tletin elf, u mitt Euro (€139,100).”*

10. B’hekk l-ewwel Qorti llikwidat kumpens fl-ammont ta’ €139,100 li fih hemm inkluż is-somma ta’ €14,000 bħala danni non-pekunjarji.

11. Fil-każ l-iktar reċenti **Cauchi v. Malta**, deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEDB) fil-25 ta’ Marzu 2021 intqal:

*“101. The Court must proceed to determine the compensation to which the applicant is entitled for the loss of control, use and enjoyment of the property which she has suffered since 1984 to date, given that the violation remains ongoing.*

*102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had*

*regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).*

*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.*

*106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.*

*107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).*

> *108. The Court thus awards the applicant EUR 20,000 in pecuniary damage.*
>
> *109. Furthermore, the Court considers that the applicant must have experienced feelings of stress and anxiety, having regard to the duration of the breach, heightened by the ineffectiveness of the available remedies. It therefore awards her EUR 10,000 in respect of non-pecuniary damage, plus any tax that may be chargeable."*

12. Bħal każ tal-lum dik il-kawża kienet titratta dwar kirja ta' abitazzjoni regolata bl-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158), li sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sidien, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

- bejn wieħed u ieħor b'30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
- b'20% ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami;
- bil-valur tal-kera pagabbli skont il-liġi matul dak il-perjodu (mhux il-kera aċċettata mis-sidien); u

13. Linji gwida li ġew addottati f'sentenzi riċenti ta' din il-Qorti.[4]

14. Ir-rikorrenti ppreżentaw il-kawża fil-15 ta' Frar 2018. L-artikolu 12B daħal fis-seħħ wara, ċioe` fl-1 ta' Awwissu 2018.[5] Għalhekk, kuntrarjament għal dak pretiż mill-Avukat tal-Istat, dik id-disposizzjoni m'hijiex rilevanti fil-konsiderazzjonijiet li għandha tagħmel din il-Qorti fil-

[4] Ara *Grima Doreen v. Avukat Ġenerali et*, *Cesareo Anthony pro et noe et v. l-Avukat Ġenerali et*, *Sammut Carmel sive Charles v. Dimech Maria Stella et*, *Muscat Anthony pro et noe et v. Farrugia Elizabeth et, Dr Martin Zammit v. Avukat Ġenerali et,* lkoll deċiżi fis-26 ta' Mejju 2021.
[5] Att XXVII tal-2018, artikolu 4; u A.L. 259 tal-2018.

likwidazzjoni ta' kumpens pekunjarju. L-ewwel Qorti għamlitha ċara li l-kumpens li llikwidat kien mis-sena 1990 sas-sena tal-preżentat tal-kawża (ara fol. 20 tas-sentenza tal-ewwel Qorti). Dan apparti bl-introduzzjoni tal-Art. 12B tal-Kap. 158, is-sidien ingħataw rimedju sabiex jitolbu awment tal-kera sa 2% tal-valur tal-immobbli permezz ta' proċeduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera.

15. Lanqas m'għandhom raġun ir-rikorrenti fir-rigward tal-appell inċidentali, li jippretendu kumpens li jibda mill-31 ta' Diċembru 1980. Skont il-ftehim tal-1 ta' April 1963, l-intimat Brigadier Maurice Calleja kellu dritt iġedded l-enfitewsi sal-31 ta' Marzu 1990.[6] Verament li t-tiġdid ma seħħx għaliex kif skadiet l-enfitewsi oriġinali, l-inkwilin straħ fuq id-drittijiet mogħtija lilu bl-Att XXIII tal-1979.[7] Madanakollu, sal-31 ta' Marzu 1990, id-dritt mogħti lill-inkwilin bil-liġi speċjali kien konformi mad-dritt mogħti lilu minn omm ir-rikorrenti fil-kuntratt ta' enfitewsi. Għalhekk sal-31 ta' Marzu 1990 ma kienx hemm ksur tal-jedd fundamentali.

16. Skont il-perizja tal-Perit Marie Louise Caruana Galea fuq inkarigu tal-ewwel Qorti, fl-2018 il-valur tal-fond fis-suq kien €600,000 u l-valur lokatizju tal-istess fond *unfurnished*[8] kull sena mill-1990 sal-2018 kien:

[6] Fol. 29.
[7] Fol. 59.
[8] Fol. 284.

| Sena | Valur Lokatizju € |
|---|---|
| 1990 | 2,795 |
| 1995 | 5,031 |
| 2000 | 6,988 |
| 2005 | 8,386 |
| 2010 | 9,783 |
| 2015 | 13,697 |
| 2018 | 16,800 |

17. Il-perit *ex parte* inkarigata mill-inkwilin[9] għamlet stima ta' €375,000 bħala valur tal-bini.[10] Pero` il-Qorti ma tqisx illi dik l-istima għandha twassal sabiex il-Qorti tiskarta l-istima tal-Perit Caruana Galea. In eskussjoni spjegat illi l-fond in kwistjoni, għalkemm żgħir, jikkonsisti f'*townhouse* f'waħda mill-iktar toroq prestiġużi f'tas-Sliema[11] u għalhekk il-valur tagħha awmenta b'rata konsiderevolment għola minn proprjetajiet oħra. Fir-rapport spjegat kif l-iżvilupp li jista' jsir f'dik iż-żona huma tliet sulari u sular ieħor irtirat 'il ġewwa. Il-Qorti ma tistax issib raġuni li tiġġustifika li tiskarta l-opinjoni li tat il-perit inkarigata mill-ewwel Qorti.

18. Skont l-istimi li għamlet il-perit tekniku, bejn is-sena 1990 u s-sena 2018 il-kera fis-suq miftuħ tal-fond kellu total ta' €222,806 u mhux €250,200,[12] kif qalet l-ewwel Qorti.

---

[9] Fol. 279.
[10] Fol. 282.
[11] Fol. 288.
[12] Il-valur ta' €13,697 ġie erronjament multiplikat għal 5 snin minflok 3, ossija s-snin 2015, 2016 u 2017.

19. Il-Qorti ser tapplika l-linji gwida li tat il-QEDB fis-sentenza **<u>Cauchi v. Malta</u>**.

20. Tnaqqis ta' 30% għall-iskop leġittimu tal-liġijiet in kwistjoni jagħti valur ta' €155,964. Jekk imbagħad jitnaqqsu 20% minħabba li m'hemmx garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul dak il-perjodu kollu, is-somma tinżel għal €124,771.

21. Trid titnaqqas ukoll il-kera pagabbli skont il-liġi fiż-żmien in kwistjoni. Ir-rikorrenti tgħid[13] li oriġinarjament l-inkwilin kien iħallas Lm100 (€232.94) kera fis-sena, li bl-emendi introdotti bl-Att XXIII tal-1979 setgħet tiżdied skont l-għoli tal-ħajja mhux aktar minn Lm200 (€465.88) fis-sena. Imbagħad dik is-somma setgħat ġiet awmentata għal Lm293.15 fis-sena fl-1 ta' April 1995. Tgħid illi minkejja li l-kera setgħet tiżdied għal €979.92 (Lm420.68) annwalment fl-1 ta' April 2010, għal €1030.93 fis-sena fl-1 ta' Jannar 2013 u għal €1045.50 fis-sena fl-1 ta' Jannar 2016, l-intimat Calleja kien u għadu jħallas €850 fis-sena.

22. Jekk l-intimat Calleja ħallas kera inferjuri għal dik li suppost ħallas skont il-liġi, ir-rikorrenti kellhom rimedju ordinarju billi jipproponu kawża għad-differenza jekk talbuh l-awment u l-inkwilin irrifjuta li jħallsu jew

[13] Fol. 2 (paragrafu 6 tar-rikors maħluf) u fol. 59 – 60.

baqa' passiv għat-talb. Bejn l-1990 u l-2018 is-sidien appellanti setgħu irċevew kera fl-ammonti segwenti:

i. bejn l-1990 u l-1994 - €465.87 x 5 = €2,329;

ii. bejn l-1995 u l-2009 - €682.85 x 15 = €10,242;

iii. bejn l-2010 u 2012 - €979.92 x 3 = €2,939;

iv. bejn l-2013 u l-2015 - €1045.19 x 3 = €3,135;

v. bejn l-2016 u l-2018 - €1066.76 x3 = €3,200.

23. Total ta' €21,845 li mnaqqas minn €124,771 jagħti total ta' €102,926. Għalhekk il-kumpens ta' €125,100 likwidat mill-ewwel Qorti hu eċċessiv. Il-kumpens pekunjarju ser jiġi ridott għal mija, elfejn u disa' mija u sitta u għoxrin euro (€102,926). Huma żbaljati r-rikorrenti li jippretendu li l-kumpens pekunjarju għandu jkun €400,000 billi jsostnu li, *"..... it-tnaqqis li għandu jsir mis-somma ta' €600,000 huwa 30% tad-dannu soffert biex b'hekk l-intimati appellati għandhom jirċievu mill-Avukat tal-Istat mhux inqas mis-somma ta' €400,000 bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji minnhom sofferti .....".* Il-kalkolu tal-kumpens pekunjarju ma jsirx b'dak il-mod.

24. Għal dak li jikkonċerna l-kumpens non-pekunjarju, hu fatt li r-rikorrenti damu s-snin sabiex ifittxu rimedju. Il-Qorti tqis li €14,000 f'kumpens non-pekunjarju għall-perjodu rilevanti, hi eċċessiva. Fiċ-

ċirkostanzi s-somma ta' sebat elef euro (€7,000) hi biżżejjed meta tikkunsidra li ma jirriżultax li l-ġenituri tar-rikorrenti, li kienu s-sidien, qatt ilmentaw. Dan ukoll meta tqis l-aħħar sentenza li ngħatat mill-QEDB fil-kaz ta' **Cauchi v. Malta**,[14] fejn il-perjodu kien itwal minn dak fil-każ in eżami.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell inċidentali tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontrihom. Tilqa' sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq l-appell tal-Avukat tal-Istat u tvarja s-sentenza tal-ewwel Qorti fis-sens li minflok tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' mija, disat elef, disa' mija u sitta u għoxrin euro (€109,926). Spejjeż tal-appell tal-Avukat tal-Istat jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-partijiet. Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti.

| | | |
|---|---|---|
| Mark Chetcuti<br>Prim Imħallef | Giannino Caruana Demajo<br>Imħallef | Anthony Ellul<br>Imħallef |

Deputat Reġistratur
gr

[14] Kumpens non-pekunjarju ta' €10,000 fir-rigward ta' perjodu ta' 36 sena.