QORTI ĊIVILI PRIM' AWLA
Sede Kostituzzjonali

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Ħamsa u għoxrin (25) ta' Novembru 2021

Rikors Numru 99/19 FDP

Fl-ismijiet

Roberta Calleja (ID 79266M) u Rachelle Buttiġieg (ID 67868M)

Vs

Mary Bonello (ID 332555M) u Mario Bonello (ID 223755M)
u
Rose Mukhi (ID 269552M) u Gordhan Mukhi (ID 519414L)
u
Avukat Ġenerali

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 14 ta' Ġunju 2019, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

   (1) Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 94/2 Melita Street, gia Brittania Street, Valletta li huma wirtu mingħand missierhom Gaston Buttiġieg li miet nhar it-2 ta' Settembru 1990.

   (2) Illi b'kuntratt ta' konċessjoni emfitewtika temporanja tal-4 ta' Jannar 1952 fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona hawn anness u mmarkat bħala Dokument A, missier l-esponenti, Gaston

Buttiġieg u ħutu kienu kkonċedew b'titolu ta' emfitewsi temporanja għal 20 sena li bdew jiddekorru mill-1 ta' Jannar 1952 l-appartament fuq imsemmi versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm60 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem tal-fond ossia 94/2 Melita Street gia Brittania Street, Valletta lil missier l-intimati Mary Bonello u Rose Mukhi ċioe Dharamdas Mohnani.

(3) *Illi din il-konċessjoni emfitewtika temporanja għalqet fil-31 ta' Diċembru 1971 iżda missier l-intimati Dharamdas Mohnani flimkien ma' martu w uliedu l-intimati odjerni xorta baqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni stante illi kienu ċittadini Maltin u kienu jabitaw fil-fond in kwistjoni bħala residenza ordinarja.*

(4) *Illi fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja l-imsemmi Dharamdas Mohnani baqa' jokkupa l-fond in kwistjoni u bi skrittura tal-15 ta' Marzu 1974 l-imsemmi Dharamdas Mohnani kien lest li jiftiehem mal-familja Buttiġieg tramite n-Nutar Dottor John Micallef Trigona illi jekk dan tal-aħħar ossia l-istess Nutar, iġib il-permess tal-aħwa Buttiġieg, jerġa' jikkonċedi b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi.*

(5) *Illi dan il-kunsens qatt ma nġieb u l-imsemmi Dharmadas Mohnani baqa' jgħix fil-fond imsemmi flimkien ma' martu Lilavanti Mohnani u t-tfal tiegħu Mary Bonello u Rose Mukhi.*

(6) *Illi Dharamdas Mohnani miet fis-27 ta' Settembru 1976 filwaqt li l-mara tiegħu Lilavanti Mohnani mietet fis-7 ta' Jannar 1977.*

(7) *Illi t-tfal ta' Dharamdas Mohnani, l-intimati odjerni ossia Mary Bonello u Rose Mukhi baqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni bħala r-residenza ordinarja tagħhom wara l-mewt tal-ġenituri tagħhom u dan kif jirriżulta mill-estratti tar-Reġistri Elettorali mill-1972 li qed jiġu hawn annessi kopji tal-istess Reġistru kull ħames snin minn dik id-data 'il quddiem u mmarkati bħala Dokumenti B1 sa B10.*

(8) *Illi ai termini tal-Att XXIII tal-1979, gialadarba t-tfal ta' Dharamdas Mohnani, l-intimati Bonello u Mukhi, baqgħu jokkupaw l-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera bil-protezzjoni li ġiet lilhom mogħtija bl-Att XXIII tal-1979 ossia l-Artikolu 12(7) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta li jiddisponi illi: "meta d-data tat-tmiem tal-enfitewsi tkun data qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, id-disposizzjonijiet ta' qabel ta' dan l-artikolu għandhom japplikaw biss jekk l-enfitewta jew il-kerreja skont il-każ, ikun għadu jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu f'dik id-data u ma japplikawx jekk ikun hekk qed jokkupa d-dar skond ftehim li jkun għamel wara li tkun intemmet l-enfitewsi", huma kellhom d-dritt illi jibqgħu jħallsu kera doppja għal dak li kienu jħallsu fit-*

terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja u effettivament huma kienu bdew iħallsu kumpens ta' Lm106.00c fis-sena mill-1 ta' Marzu 1974.

(9) *Illi l-intimati baqgħu jħallsu dan il-kumpens sal-1 ta' Marzu 1989, wara liema perjodu l-kera kellha tiżdied skond l-ogħli tal-ħajja u dan ai termini tal-Att X tal-2009.*

(10) *Illi fil-frattemp l-atturi u z-zijiet paterni tagħhom, ddividew parti mill-proprjeta' komuni tagħhom u b'kuntratt ta' diviżjoni tan-Nutar Dottor Joseph Sciriha tas-17 ta' Ottubru 1994 il-fond in kwistjoni ġie assenjat lill-atturi u dan skond Dokument C li qed jiġi hawn anness.*

(11) *Illi dan il-fond ma kienx fond dekontrollat kif jirriżulta mid-Dokument D hawn anness.*

(12) *Illi bl-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, il-protezzjoni li kellu dan il-fond minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa tul il-ħajja ta' l-intimati ġie leż stante illi l-intimati ingħatalhom id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'żieda fil-kera mhux skond il-valur lokatizzju tal-fond fuq is-suq u dan stante li l-intimati Bonello u Mukhi huma ċittadini Maltin u kienu jabitaw fil-fond bħala residenza ordinarja tagħhom. Illi l-mittenti u l-antekawża minnhom ġew imċaħħda milli jieħdu pussess vakanti ta' l-istess fond, wara t-terminazzjoni ta' l-istess konċessjoni emfitewtika li kienet tagħlaq fil-31 ta' Diċembru 1971 u ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali minnhom raġġunti. Infatti, l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' Lm212 fis-sena ekwivalenti għall-€493.83c u minkejja li llum m'huma qed jirċievu xejn ta' din il-kera mill-intimati Bonello u Mukhi xorta waħda, tali kera, bl-emendi ta' l-Att X tat- 2009 u tal-Att XXVII tal-2018 hija xorta leżiva in konfront tal-istess atturi stante li ma żżommx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.*

(13) *Illi l-fond in kwistjoni ma kienx fond dekontrollat stante li meta daħal in vigore l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien fond mikri u għalhekk l-unika mod kif l-antekawża tal-atturi setgħu jipproteġu l-proprjeta' tagħhom minn rekwiżizzjoni u minn teħid sfurzat huwa li jikkonċedu l-fond b'titolu ta' emfitewsi temporanja bil-*

prospettiva illi fit-terminazzjoni ta' l-istess konċessjoni emfitewtika temporanja, l-fond jirriverti lura fil-pussess esklussiv tagħhom.

(14) Illi kieku l-antekawża tar-rikorrenti krew il-fond lill-missier l-intimati Bonello u Mukhi ossia Dharamdas Mohnani, kien japplika l-fair rent li ma kien fair rent xejn l-kumpens li huwa seta' jirċievi bħala kera kien dak kif stabbilit fl-4 ta' Awissu 1914 oltre li l-fond in kwistjoni kien ikun soġġett għar-rekwiżizzjoni.

(15) Illi l-antekawża tar-rikorrenti ried jipproteġi l-proprjeta' tiegħu sabiex fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja jerġa' jieħu lura ħwejġu mingħajr okkupazzjoni.

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

(17) Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti u l-antekawża minnhom ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħhom, wara li skada t-terminu lokatizzju u għalhekk ġew assoġġettat għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja, Dokument A.

(18) Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha, mingħajr ma ġew mogħtija lilhom kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess ta' l-istess fond, minkejja l-kuntratti ta' konċessjoni emfitewtika temporanja miftehma bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-antekawża tal-intimati Bonello u Mukhi u dan qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII ta' l-1979 u infatti l-unika awment possibli kien li titħallas iż-żieda fil-kera skond ir-rata ta' l-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-doppju tal-kera wara l-għeluq tal-perjodu enfitewtiku temporanju.

(19) Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, dak iż-żmien ossija mill-31 ta' Diċembru 1971 u kull 5 snin sussegwenti kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIll ta' l-1979 li jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

(20) Illi minħabba l-impossibilita' tar-rikorrenti biex jieħdu lura l-pussess tal-fond ossia li jerġgħu jieħdu lura l-fond proprjeta' tagħhom id-disposizzjonijiet ta' l-Att XXIII qiegħed jilledi d-

drittijiet tagħha ta' proprjeta', kif protetta mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropeja.

(21) *Illi huwa għalhekk hija u l-antekawża minna ġew pprivati mill-proprjeta' tagħhom stante illi skond il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċpju 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 Broniowskl 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 Nru. 47045/06 deċiża fl-15 ta' Settembru, 2009.*

(22) *Illi fiċ-ċirkostanzi, meta l-antekawża tar-rikorrenti ftiehmu fuq konċessjoni emfitewtika temporanja ta' fond mhux dekontrollat, huwa qatt ma kellu jippretendl illi b'leġislazzjoni ta' l-Att XXIll ta' l-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jgħaddi Liġi li jużurpalu id-dritt tiegħu ta' liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux skond il-ftehim raġġunt u jagħti dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taħt kondizzjonijiet ġusti billi jimponilu li jirċievi 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.*

(23) *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 eżaġerat 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 Immobiliare Saffi vs. Italy (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999- V and Broniowski - 151)*

(24) *Illi konsegwentement a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, gialadarba 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.*

(25) *Illi għalhekk ir-rikorrenti huma intitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħha minn meta hija ma setgħetx tieħdu lura l-proprjeta' tagħha minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIll ta' l-1979 u dan mill-31 ta' Lulju, 1990 - 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.

(26) 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 taż-żmien. Isegwi għalhekk illi l-atturi rikorrenti ma jistax jiġi kkunsidrat illi rrinunzja inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu għad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, b'sagrifiċċju lejn l-interess ġenerali soċjali li fir-realta' tali interess m'għadux ireġġi tul il-milja taż-żmien.

(27) Illi r-rikorrenti tħoss illi fir-rigward tagħha ġie miksur l-Artikolu 37 tal- Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandu jitħallas kumpens a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja (vide Cassar vs MALTA no. 50570/13 deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018), stante illi hija ġiet ipprivata, mingħajr ma ngħatat kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha u ċioe' tal-fond 94/2, Melita Street gia Brittania Street, Valletta minħabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta'1-1979.

(28) Illi huma għandhom jirċievu 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.

(29) Illi b'sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet Franco Buttiġieg and Others v Malta deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018, ġie deċiż wkoll illi l-konċessjonijiet enfitewtiċi temporanji magħmula sussegwenti għad dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 ossia wara l-21 ta' Ġunju 1979, huma wkoll leżivi in konfront tar-rikorrenti u r-rikorrenti għandhom jirċievu kumpens pekunjarju u non- pekunjarju għal tali leżjoni.

(30) Illi l-kawża odjerna qiegħda tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2018.

(31) Illi fi kwalunkwe każ, illi l-lokazzjoni imsemmija jekk mhix regolata bil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta imma regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tilledi d-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

GĦALDAQSTANT ir-rikorrent jitlob 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-rikorrent l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 u/jew il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Bonello u Mukhi u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom.*

2. *Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom 94/2 Melita Street gia Brittania Street, Valletta 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-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-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 u/jew il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta 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-Konvenzjoni Ewropeja.*

4. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrent.*

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

Bl-ispejjeż kollha kompriżi dawk tal-ittra uffiċċjali tal-31 ta' Mejju 2019 li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument E u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni u b'riserva għal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti inkluż sabiex jiġi

dikjarat illi l-Att XXVII tal-2018 huwa leżiv in konfront tal-istess rikorrenti.

2. Rat illi fis-26 ta' Ġunju 2021, l-Avukat Ġenerali laqgħa għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta) allegatament jilledi d-dritt għall-proprjeta' tagħhom u dan kif protetti kemm bl-artikolu tal-Konvenzjoni Ewropea senjatament Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess u kif ukoll tal-Kostituzzjoni ta' Malta senjatament l-Artikolu 37;

Illi l-esponenti jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet segwenti:

1. Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti għandhom iġibu l-prova tat-titolu tagħhom relattiv għall-fond 94/2, Melita Street, Valletta.

2. Illi in linea preliminari ukoll jingħad li galadarba r-rikorrenti qed jilmentaw mill-kera li qed jirċievu huma għandhom rimedju ordinarju ai termini tal-artikolu 12B (2) tal-Kap 158 fejn jistgħu jagħmlu rikors quddiem il-Bord tal-Kera sabiex il-kera tiġi riveduta.

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu l-esponenti jeċepixxu l-improponibilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dana 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' bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni permezz ta' akkwist b'titolu ta' xiri assolut. Pero' ċertament li fil-każ odjern tali żvestiment ma jsirx u dan peress ; li bit-tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-Liġi li qed jattakaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madankollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isewgi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrilevaw li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess generali. Illi hija gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-

Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ Connie Zanunit et v. 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 tenancy agreement".

Fil-fehma tal-esponenti miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi 1-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta introdott permezz tal-Att numru XVIII tal-2007 huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewżi jew sub-enfitewżi. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali.

Għalhekk meta wieħed iqis li l-introduzzjoni ta' dan l-artikolu sar bi skop li l-Gvern jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponenti ma jarawx li l-Artikolu 12 għandu jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħares bil-Konvenzjoni Ewropea;

5. *Illi subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment tal-isproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 il-valur tal-kera beda jogħla kull tlett snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta). Fil-każ tar-rikorrenti, stante li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba ndħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jista' jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

6. *Illi meta wieħed jiġi biex ikejjel il-proporzjonalita' wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet tah Malta mhijiex perpetwa u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu 1-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid;*

7. *Illi dwar l-artikolu 12B tal-Kap 158 jingħad speċifikatament li dan l-artikolu ġie introdott proprju sabiex kwalunkwe sproporzjon li jista' jkun hemm bejn il-valur fis-suq tal-fond u l-kera li qed titħallas mill-inkwilin jiġi bilanċjat b'rimedju quddiem il-Bord tal-Kera għal-reviżjoni fil-kera u fil-kundizzjonijiet. Jingħad ukoll li b'din il-Liġi l-ġdida l-inkwilin jista' jiġi ordnat li joħroġ mill-fond kemm-il darba ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.*

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

9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

10. *Bl-ispejjeż.*

3. Rat illi fit 28 ta' Ġunju 2019, l-intmati Mario u Maria Bonello rrispondew għal dak mitlub billi qajjmu s-segwenti difiżi:

1. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda billi l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'mod partikolari l-Art. 12 tiegħu li qed jiġi invokat mir-rikorrenti qatt ma kien jirregola r-relazzjoni bejn is-sidien u l-intimati; il-fond ġie mogħti b'titolu ta' kera mis-sidien lill-Dharandras Mohnani bi ftehim liberu bejniethom u mhux għaliex xi parti ġiet sfurzata tagħmel dan minn xi Liġi jew għax dak iż-żmien li saret il-kirja, kien hemm xi dritt jew protezzjoni mogħti lilha minn xi Liġi.*
Il-fatti in sostenn ta' dan kienu s-segwenti:

(a) *Wara li għalaq t-terminu enfitewtiku fil-31 ta' Diċembru 1971 - ċioe tmien snin qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979 (Art. 12 (2) tal-Kap. 158) u allura Dharandas Mohnani ma kellu ebda protezzjoni ta' xejn - kienu saru negozjati biex il-fond jerġa' jingħatalu għal terminu temporanju ieħor ta' enfitewsi u saħansitra kien sar konvenju f'dan is-sens fil-15 ta' Marzu 1974 (eżebit bħala Dok. F mir-rikorrenti); f'dan il-konvenju, hemm iddikjarat fi Klawżola 4 illi "is-sur Mohnani qiegħed ġia jokkupa il-flat fuq imsemmi mingħajr l-ebda titolu ...." Il-kuntratt relattiv qatt ma sar minħabba disgwid intern fost l-awturi tar-rikorrenti.*

(b) *Bi ftehim liberu bejn il-partijiet - u mhux għax Mohnani kellu xi protezzjoni mill-Att. XXIII tal-1979, kif qed jibbażaw l-azzjoni tagħhom ir-rikorrenti - il-fond ġie mikri lill-Mohnani fis-sena 1975. Jidher illi d-disgwid intern bejn is-sidien kompla fis-snin sussegwenti, kif jirriżulta mill-korrispondenza li qed tiġi eżebita bħala Dok. X.*

(c) Kif jirriżulta mill-irċevuti li kopja tagħhom qed tiġi eżebita bħala Dok. Y- il-fond ġie mikri fl-1975 versu l-kera ta' Lm106 fis-sena; fis-sena 1993, bi ftehim bejn il-partijiet, il-kera ġiet awmentata bi ftehim bejn is-sid u l-inkwilin minn Lm106 għall-Lm165 fis-sena, u reġa' kien hemm awment bi ftehim għall-€385 fis-sena fl-2008.

(d) Fl-aħħar nett, jiġi ddikjarat illi Rose u Gordhan Mukhi ma jirrisjedux fil-fond in kwistjoni u Rose Mohnani telqet mid-dar ta' missierha Dharandas Mohnani minn meta żżewġet għexieren ta' snin ilu.

4. Rat illi fit-3 ta' Lulju 2019, ir-rikorrenti ċedew il-proċeduri fil-konfront tal-konjuġi Rose u Gordhan Mukri. (fol 122)

5. Rat illi fit-23 ta' Jannar 2020, ir-rikorrenti talbu li jżidu talba addizzjonali fejn, flimkien mal-ksur mitlub, jindikaw ukoll ksur riżultat tal-azzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema talba ntlaqgħet fit-12 ta' Marzu 2020.

6. Rat illi wara talba addizzjoni, l-Avukat tal-Istat, li nelfrattemp assuma l-atti flok l-Avukat Ġenerali, ippreżenta risposta ulterjuri, fejn laqa' għal tali talba billi qal is-segwenti:

   1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

   2. Illi għandhom jiġu ndikati l-artikoli mill-Kap. 69 li skont ir-rikorrenti qed jiksrulhom d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà msemmija;

   3. Illi peress li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent qed jeċċepixxi l-improponibilità tal-Artikolu 37 tal- Kostituzzjoni u dan għal żewġ raġunijiet prinċipali:

   a) L-ewwel għaliex il-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal- Liġijiet ta' Malta li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni: "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il- Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu.

   b) It-tieni għaliex dan l-artikolu 37 jitkellem biss dwar teħid forzuż, jiġifieri b'mod obbligatorju, u dan mingħajr ma jagħmel referenza għad-dritt tat-tgawdija tal-proprjetà - kuntrarjament għal dak li

jagħmel l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Isegwi għalhekk li l-Artikolu 37 joffri ħarsien lil dak li jkun unikament meta hemm teħid tal-proprjetà minħabba xi effett ta' xi att tal-Istat. Skont din id-disposizzjoni tal-Kostituzzjoni, l-istess protezzjoni mhix mogħtija meta jkun hemm interferenza fid-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà. Illi l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet Nazzareno Galea et vs Giuseppe Briffa deċiża fit-30 ta' Novembru 2001, osservat illi: "Una volta din il-Qorti waslet għall-konvinċiment illi l-każ taħt eżami hu wieħed ta' privazzjoni tat-tgawdija u mhux ta' teħid tal-proprjeta' u konsegwentement ma jaqax fl-orbita' ta' l-Aritkolu 37, mhux il-każ li tinvestiga oltre jekk il-kumpens mil-tiġi stabbilit għal dik il-'privazzjoni tat-tgawdija' kienx wieħed xieraq."

4. *Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà.*

5. *Illi tajjeb li jiġi nnutat li l-Istat ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li jibqgħu mpreġudikati d-drittijet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafi preċedenti, dato ma non concesso li l-artikolu 37 japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixxux teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà iżda jikkostitwixxu biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea;*

7. *Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba li fatt li li-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap. 69 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;*

8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

> *GĦALDAQSTANT, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.*

Provi:

7. Rat l-affidavit ta' **Roberta Calleja** ippreżentat fit-12 ta' Lulju 2019. (fol 127)
8. Rat illi fl-10 ta' Lulju 2020, ir-rikorrenti ddikjarat illi ma kellhiex aktar provi x'tippreżenta.
9. Rat illi fl-10 ta' Lulju 2020, il-Qorti appuntat lil Perit Tekniku Elena Borg Costanzi sabiex taċċedi fuq il-fond u tagħmel il-valutazzjonijiet tagħha.
10. Rat ir-relazzjoni tal-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi** ippreżentat fl-1 ta' Settembru 2020 (fol 205).
11. Rat id-domandi in eskussjoni ta' l-intimata Mary Bonello lill-Perit Tekniku ppreżentati fis-17 ta' Frar 2021.
12. Rat l-affidavit ta' **Mario Bonello** ippreżentat fis-17 ta' Frar 2021. (fol 256)
13. Rat ir-risposti in eskussjoni tal-Perit Tekniku ppreżentati fl-24 ta' Frar 2021 għad-domandi tal-intimati. (fol 257)
14. Rat illi fil-11 ta' Mejju 2021, il-partijiet qablu illi ma kienx hemm aktar provi x'jippreżentaw u l-kawża setgħet titħalla għas-sottomissjonijiet finali.
15. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tar-rikorrenti ppreżentata fid-9 ta' Ġunju 2021 (fol 262).
16. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub ta' l-intimati Bonello ppreżentata fit-12 ta' Lulju 2021 (fol 278).
17. Rat illi fis-26 ta' Ottubru 2021, il-kawża ġiet differita għas-sentenza.
18. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fis-17 ta' Novembru 2021.

Fatti tal-każ

19. Jirriżulta li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 94/2 Melita gia Brittania Street, Valletta.
20. Jirriżulta li oriġinarjament, l-imsemmi fond kien jappartjeni lil missier ir-rikorrenti, Gaston Buttiġieg, li miet fit-2 ta' Settembru 1990.

21. Jirriżulta li oriġinarjament l-imsemmi fond kien ingħata b'konċessjoni enfitewtika temporanja tal-4 ta' Jannar 1952, fejn Gaston Buttiġieg u hutu kkonċedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal għoxrin sena, liema perjodu beda jiddekorri mill-1 ta' Jannar 1952, kif jidher minn Dok A eżebit.

22. Jirriżulta wkoll li l-fond in kwistjoni ma kienx fond dekontrollat, kif jidher minn Dok D eżebit.

23. Jirriżulta li meta l-konċessjoni enfitewtika skadiet fil-31 ta' Diċembru 1971, missier l-intimati Dharamdas Mohnani u martu w uliedu l-intimati baqgħu kollha jgħixu fil-fond in kwistjoni, peress li ċittadini Maltin u din kienet ir-residenza ordinarja tagħhom.

24. Jirriżulta li Dharamdas Mohnani miet fis-27 ta' Settembru 1976 u l-mara tiegħu, Lilavanti Mohnani, mietet fis-7 ta' Jannar 1977. Sussegwentement, l-intimati Mary Bonello u Rose Mukhi baqgħu jirrisjedu fl-imsemmi fond wara l-mewt tal-ġenituri tagħhom. Fil-fatt, jidher mill-estratti tar-Reġistru Pubbliku eżebiti sa mill-1972 bħala dok B1 sa B 10, li huma kienu jgħixu f'dan il-fond.

25. Jirriżulta li sa mill-1 ta' Marzu 1974, l-intimati kienu jħallsu Lm 106 fis-sena, u baqgħu jħallsu dan l-ammont sal-1 ta' Marzu 1989. Wara dan il-perjodu, il-kera kellha tiżdied skont l-Att X tal-2009 għal Lm212 fis-sena ekwivalenti għal Ewro 493.83 fis-sena.

26. Jirriżulta li ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, il-Perit Elena Borg Costanzi, fejn il-valur tas-suq tal-fond 94/2 Melita Street, gja Brittania Street, Valletta, fis-suq liberu, ġie stmat għall-valur ta' €590,000.

27. Il-Perit Elena Borg Costanzi ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju tal-fond mis-sena 1979 sas-sena 2020.

    - Il-valur lokatizzju fl-1979-1984 kien ta' Ewro 1,900 fis-sena
    - Il-valur lokatizzju fl-1985-1990 kien ta' Ewro 2,400 fis-sena
    - Il-valur lokatizzju fl-1991-1996 kien ta' Ewro 3,100 fis-sena
    - Il-valur lokatizzju fl-1997-2002 kien ta' Ewro 3.900 fis-sena
    - Il-valur lokatizzju fl-2003-2008 kien ta' Ewro 5,300 fis-sena
    - Il-valur lokatizzju fl-2009-2014 kien ta' Ewro 7,200 fis-sena
    - Il-valur lokatizzju fl-2015-2020 kien ta' Ewro11,400 fis-sena

28. In eskussjoni għad-domandi ta' l-intimati, il-Perit wieġbet li hija taqbel li l-valur tal-appartament jista' jvarja minn ta' taħtu imma skont jekk ikunx hemm lift fil-blokka jew le. Ikkonfermat li l-fond in kwistjoni huwa one bedroom iżda bil-potenzjal li jkun two bedroom. Ikkonfermat ukoll li l-imsemmi fond għandu veduti tal-iskyline tal-Belt, tal-baħar u ta' Tigne Point. Wieġbet ukoll, li hija analizzat il-

valur tal-arja u l-valur fir-rapport tagħha huwa l-valur tal-appartament flimkien mal-arja.

Ikkunsidrat

29. 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, u l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, u l-Att X tal-2009 qed jagħtu d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Bonello, u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-fond, konsegwentement qegħdin jikkontendu 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).

30. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimati Mary u Mario konjuġi Bonello qajmu, is-segwenti difiżi:

    a. <u>It-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda billi l-Kap 158 invokat qatt ma kien jirregola r-relazzjoni bejn is-sidien u l-intimati; il-fond kien ġie mogħti lil Dharandras Mohnani bi ftehim liberu u ħadd ma ġie sfurzat, bil-fatti segwenti:</u>
    b. Wara li għalaq it-terminu enfitewtiku fil-31 ta' Diċembru 1971, tmien snin qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979 (Art.12) (2) tal-Kap 158, kienu saru negozjati biex il-fond jingħatalu terminu temporanju ieħor ta' enfitewsi u kien sar konvenju f'dan ir-rigward datat 15 ta' Marzu 1974, eżebit fl-atti bħala Dok F, fejn ġie indikat li Mohnani qed jokkupa l-fond mingħajr titolu.
    c. Bi ftehim liberu bejn il-partijiet il-fond ġie mikri lil Mohnani fis-sena 1975.
    d. Kif jirriżulta mir-riċevuti eżebiti, l-fond mertu tal-każ ġie mikri fl-1975 versu l-kera ta' Lm106 fis-sena, u fis-sena 1993 bi ftehim bejn il-partijiet, il-kera ġiet awmentata bi ftehim bejn is-sid u l-inkwilin minn LM106 għal LM165 fis-sena, u reġa' kien hemm awment għal €385 fis-sena fl-2008.
    e. Rose u Gordhan Mukhi ma jirrisjedux fil-fond in kwistjoni u Rose Mohnani telqet mid-dar ta' missierha meta żżewġet għexieren ta' snin ilu.

31. **Dwar l-ewwel eċċezzjoni**, u l-fatti hemm imsemmija u indikati, jirriżulta li l-fond mertu tal-każ odjern kien ingħata oriġinarjament b'konċessjoni enfitewtika datata 4 ta' Jannar 1952, kif jidher minn Dok A eżebit mar-rikors promotur. Din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-31 ta' Jannar 1971, kif premess. Sussegwentement kienet saret skrittuta eżebita bħala Dok F datata 15 ta' Marzu 1974, bħala konvenju sabiex il-fond jingħata b'terminu ieħor ta' enfitewsi. Iżda dan kien biss konvenju u ma jirriżultax li ġie segwit bl-ebda kuntratt pubbliku sussegwenti.

32. L-intimati Bonello, tramite, din l-eċċezzjoni qed isostnu li t-talbiet a tenur tal-Kap 158 għandhom jiġu miċħuda, u qed jiġi sostnut li l-fond kien ingħata lil Mohnani bi ftehim liberu u ħadd mill-partijiet ma kien ġie sfurzat.

33. Fl-ewwel lok, jiġi puntwalizzat, li m'hemm l-ebda kontestazzjoni dwar il-fatt li l-fond kien ingħata oriġinarjament b'konċessjoni enfitewtika bi ftehim liberu. Fil-fatt, kien ġie ffirmat konvenju anke wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika, eżebit bħala Dok F sabiex jingħata terminu ieħor ta' enfitewsi temporanja, liema konvenju ma ġiex segwit b'kuntratt finali. Għalhekk, il-validita` legali ta' tali konvenju ma tgħoddx, ladarba l-konvenju skada.

34. Fid-dawl ta' dawn il-fatti u r-riżultanzi fattwali, jiġi puntwalizzat, li meta Mohnani baqa' jirrisjedi fil-fond *de quo* ma' martu u uliedu hu ma baqax jirrisjedi hemm a tenur ta' xi konċessjoni enfitewtika lilu mogħtija.

35. Jirriżulta, di fatti, illi mill-iskadenza tal-ewwel konċessjoni enfitewtika fl-1971 sal-iskrittura Dok F fl-1974, Mohnani xorta waħda baqa' jirrisjedi fl-imsemmi fond bħala inkwilin. Inoltre`, minbarra hekk, meta huwa baqa' jirrisjedi fil-fond flimkien mal-familja tiegħu, huwa baqa' jagħmel hekk peress li kien ċittadin ta' Malta u peress li dik kienet ir-residenza ordinarja tiegħu.

36. Għalhekk, dan sar a tenur tal-artikolu 3 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux abbażi tal-Artikolu 12 tal-Kap 158, u għalhekk ir-rikorrenti, meta oriġinalment rrediġew l-azzjoni odjerna, kienu żbaljati, u għalhekk huma ghandhom ibagħtu l-ispejjeż legali tagħhom tal-każ odjern.

37. Hawnhekk, ta' min igħid ukoll, li fil-15 ta' Diċembru 2020, il-partijiet vverbalizzaw li kienu qed jaqblu li l-ksur lamentat jemani mill-Kap 69 u mhux mill-Kap 158.

38. Mis-suespost, jirriżulta, għalhekk, li l-Kap 158 ma kienx qed jirregola l-kirja mertu tal-każ odjern. Il-fatt, li l-fond ġie mogħti bi ftehim liberu bejn il-partijiet ma timpinġix fuq il-materja li għandha tiġi mistħarrġa f'dan il-każ, għaliex hawnhekk dak mistħarreġ jikkonċerna leżjoni o meno tad-drittijiet fondamentali.

39. Għalhekk, it-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħux jintlaqgħu a tenur tal-Kap 158 invokat, iżda se mai a tenur tal-Liġijiet l-oħra viġenti li ppermettew u taw rilokazzjoni lill-intimati.

40. Għaldaqstant, tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Bonello.

Eċċezzjonijiet Preliminari tal-Avukat tal-Istat

41. Preliminarjament, l-Avukat tal-Istat qed jeċċepixxi li r-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom.

42. Jirriżulta li oriġinarjament l-imsemmi fond kien ġie akkwistat mir-rikorrenti b'wirt provenjenti ta' missierhom, Gaston Buttiġieg.

43. Jirriżulta illi, permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni Dok C, datat 17 ta' Ottubru 1994, ir-rikorrenti u z-zijiet paterni qasmu l-proprjeta` in komun, u, konsegwentement, il-fond mertu tal-kawża odjerna ġie assenjat lir-rikorrenti. Dan joħroġ evidentement mill-kuntratt ta' diviżjoni Dok C eżebit mar-rikors promotur.

44. Għalhekk, il-Qorti tqis illi r-rikorrenti urew li għandhom titolu tajjeb għall-fond *de quo*, liema titolu jagħtihom il-jedd li jitolbu l-ħarsien tal-jeddijiet tagħhom.

45. Għalhekk, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat għal dak li jirrigwarda l-prova tat-titolu.

46. Referibbilment fit-tieni eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat, huwa sostna li ladarba r-rikorrenti qed jilmentaw mill-kera li qed jirċievu, huma għandhom rimedju ordinarju a tenur tal-Artikolu 12(B) tal-Kap 158 fejn jistgħu jipproċedu b'rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

47. F'dan ir-rigward, din il-Qorti tippuntwalizza, li kemm-il darba kellu jiġi ppreżentat rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera, sabiex il-kera tkun tirrifletti aktar iż-żminijiet tal-lum, xorta waħda il-kera ma kintix ser togħla b'mod li tirrifletti l-valur lokatizzju kif ikkonstatata mill-Perit espert nominat, b'hekk l-ammont jibqa' ferm anqas minn dak kif valutat skont il-valur lokatizzju tal-lum. Minbarra hekk, il-Bord li Jirregola l-Kera jista' biss jistħarreġ kwistjonijiet bejn is-sid u l-inkwilin, u bl-ebda mod ma jista' jistħarreġ ilmenti Kostituzzjonali b'referenza għal ksur tad-drittijiet tal-bniedem.

48. Għaldaqstant, tiċħad ukoll, it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

Meritu tal-każ.

49. 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 94/2 Melita Street, ġia Brittania Street, Valletta skadiet billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, fejn fir-rikors promotur l-ilment tar-rikorrenti qed isir abbażi tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u abbażi tal-Ordinanza li tirregola t-tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009 meta qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati.

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

51. Fir-risposti tiegħu, 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’teġid 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.

52. Fir-risposta ulterjuri tiegħu, ġie sostnut, li l-każ odjern ma jitrattax teħid forzuż jew obbligatorju ta’ proprjeta` iżda biss kontroll ta’ użu ta’ proprjeta`. 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.

53. Fl-ewwel risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jissottolinea wkoll li bit-tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Kap 158, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni.

54. Dwar dan il-punt, ir-rikorrenti, min-naħa l-oħra, sostnew li peress li l-fond mertu tal-każ odjern ma kienx dekontrollat, b’hekk kellha tingħata l-konċessjoni enfitewtika, b’konsegwenza li l-kera li baqgħet tiġi pperċepita matul is-snin kienet ferm irriżorja b’mod li llum qed jirċievu ammont ta’ €493.83 fis-sena meta l-imsemmi fond ġie stmat b’valur lokatizzju ta’ €11,400 fis-sena, b’hekk qed jiġi pperċepit biss kera minima li tammonta għal persentaġġ zgħir ta’ dak li suppost qed jirċievu skont il-valur lokatizzju tal-lum.

55. Il-Qorti, sostnew ir-rikorrenti, 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. 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`.

56. In sostenn għal dan l-argument, ir-rikorrenti, fis-sottomissjonijiet, rreferew għall-każ **Franco Buttiġieg & 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. Fl-istess sottomissjonijiet, ir-rikorrenti rreferew ukoll għall-każ **Amato Gauci vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea fil-15 ta’ Settembru 2009.

57. Il-Qorti tosserva li, fil-każ in eżami, ir-rikorrenti oriġinarjament ibbażaw it-talbiet tagħhom a tenur tal-Artikolu 12 tal-Kap 158. Iżda, sussegwentement, talbu korrezzjoni, li ġiet debitament awtorizzata minn din il-Qorti, sabiex it-talbiet

tagħhom ikun wkoll a tenur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-fatt, għalkemm, ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħhom ikomplu jitrattaw il-każ u jibbażaw l-ilment tagħhom ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap 158, l-Avukat tal-Istat fir-risposta ulterjuri jsostni li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

58. Għalhekk, huwa importanti li jiġi determinat, taħt liema Liġi tkompliet il-kirja mertu tal-fond in kwistjoni, għalkemm tali kwistjoni ġia ġiet kkunsidrata minn dina l-Qorti aktar 'il fuq.

59. Jirriżulta illi l-konċessjoni enfitewtika mogħtija permezz ta' kuntratt datat 4 ta' Jannar 1952 eżebit bħala Dok A, skadiet fil-31 ta' Diċembru 1971. Sussegwentement, jirriżulta, li saret skrittura ta' konvenju fl-1974, eżebita bħala Dok F mar-rikors promotur. Iżda, jiġi puntwalizzat, li meta l-konċessjoni enfitewtika skadiet fl-1971, il-kirja tkompliet fis-snin li segwew mhux a tenur tal-iskrittura Dok F datata 1974, iżda tkompliet stante li Dharamdas Mohnani li kien qed jirrisjedi fil-fond dak iż-żmien fl-1971, kompla jirrisjedi fil-fond ma' martu u uliedu peress li kienu residenti Maltin u l-fond kien ir-residenza ordinarja tagħhom, kif imsemmi fl-artikolu 3 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

60. Għaldaqstant, dan iffisser evidentement, li l-kirja fil-każ in eżami tkompliet matul is-snin u kienet koperta bil-Liġijiet viġenti, ossija bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux bil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

61. Abbażi ta' dana il-punt legali, fuq issa stabbilit, issa jista' jiġi mistħarreġ minn din il-Qorti jekk kienx hemm leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jew le.

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

> "*Ebda propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obbligatorju 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.*"

63. 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."

64. Fil-ġurisprudenza nostrana, diġa' tressqu eċċezzjonijiet simili għal dik in eżami referibbilment għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta' Ġunju 2020 ġie deċiż:

"*... l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa infondat billi dik id-dispozizzjoni ma tistax tiġi invokata għall-applikazzjoni ta' Liġi li kienet fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi Liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi Liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta' Marzu 1962 u allura kienet saved bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni."*

65. Bl-istess mod, fil-każ **Lawrence Fenech Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Artikolu 47(9). L-aggravju kien milqugħ proprju għaliex il-Kap 88 sar Liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta' Marzu 1962.

66. Hawnhekk, il-Qorti ser tirreferi għas-sentenza reċenti deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020 fl-ismijiet **Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali et,** fejn kien ġie rilevat li la darba l-kirja mertu tal-każ kienet imħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931, il-Qorti kellħa tieħu wkoll konjizzjoni tal-Artikolu 37 u 47(9) tal-Kostituzzjoni.

67. L-**Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta** jipprovdi:

"*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi Liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi Liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi Liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi Liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma-*

> (a) *Iżżidx max-xorta ta' proprjeta` li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba;*
> (b) *Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
> (c) *Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjea`; jew*
> (d) *Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."*

68. Fil-każ **Lilian Martinelli et vs l-Avukat Ġenerali et**, ġie deċiż li, għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'Liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawk il-Liġijiet ma għandhomx l-effetti imsemmija fil-paragrafu (a) sa (d) tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk, ġie deċiż li l-Kap 69 kif emendat ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

69. Dan l-istess prinċipju ġie applikat fil-każ **Josephine Mary sive Joyce Cachia et vs L-Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020.

70. Din il-Qorti ser tadotta dan il-prinċipju hawnhekk enunċjat, u tiddikjara bl-istess mod, li l-Kap 69 ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. F'dan ir-rigward, għalhekk, it-talbiet tar-rikorrenti, sa fejn jikkonċernaw ksur abbażi tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma jistgħux jintlaqgħu.

71. Għalhekk, tilqa' t-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fl-ewwel risposta tiegħu u t-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fir-risposta ulterjuri.

72. Din il-Qorti issa ser tgħaddi issa sabiex teżamina l-ilment tar-rikorrenti mil-lat tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem

73. 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.*"

74. 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*)."

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

Fil-każ suċitat ingħad:

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

76. 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 vs Malta****, cited above § 62).*

77. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li ntqal 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*."

78. Fil-każ in eżami, ir-rikorrenti sostnew, li jirċievu kera miżera ta' €493.83 fis-sena meta fl-2020, il-Perit stmat il-fond in kwistjoni bl-ammont ta' valur lokatizzju ta' €11,400 fis-sena. Għalhekk, ir-rikorrenti komplew jirreferu għar-rapport tal-Perit fejn jidher li r-rikorrenti sofrew telf pekunarju konsiderevoli matul is-snin, stante li l-kera li pperċepew kienet irriżorja komparata mal-valuri lokatizzji hemmhekk elenkati.

79. Fil-każ in eżami, jirriżulta li l-kirja tal-imsemmi fond 94/2 Melita Street ġia Brittania Street, Valletta hija koperta bil-Kap 69 w il-leżjoni prinċipali ilmentata mir-rikorrenti tirrigwarda l-kera irriżorja. Tant huwa hekk, li r-rikorrenti, anke fis-sottomissjonijiet tagħhom, sostnew illi huma mhumiex jitolbu l-izgumbrament tal-intimati mill-imsemmi fond iżda biss danni tat-telfien fil-kera matul is-snin.

80. Madanakollu, l-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat ukoll fuq in-nuqqas ta' proporzjon bejn id-dritt tas-sid u tal-inkwilin, peress li m'hemmx garanzija proċedurali u terminu raġonevoli meta r-rikorrenti jistgħu jirċievu l-proprjeta` lura minn kull inkwilinat.

81. Relevanti huwa l-każ **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, fejn ingħad:

> "*In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value." (Ara wkoll* ***Sergio Falzon et vs L-A.G. et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).*

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

83. Il-Qorti tirrileva li, bis-saħħa tal-Kap 69 kif emendat bl-emendi tal-Att X tal-2009, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjeta`, indħil li ma kienx proporzonat, u minħabba fih is-sidien intalbu jerfgħu piż żejjed, meta mqabbel ma' l-għanijiet li għalihom dik il-Liġi daħlet fis-seħħ. Fil-fatt, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta għadu, sa llum, qed jirregola r-relazzjonijiet bejn is-sidien u l-inkwilini, u dana bi ksur tad-drittijiet fundamentali, b'mod li l-piż finanzjarju huwa mitfugħ kollu fuq is-sidien, f'dan il-każ, ir-rikorrenti.

84. Relevanti ħafna huwa l-każ deċiż mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-bniedem fis-27 ta' Frar 2018, **Vella vs Malta**, fejn ingħad, li l-għan aħħari huwa li l-privat waħdu ma jitgħabbiex bil-piż ta' miżuri li huma soċjali u fl-interess pubbliku.

85. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-tiġdid tal-Kiri tal-Bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, u l-Liġijiet viġenti ħalaq 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 tgawdija ta' proprjetà tar-rikorrenti twassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom.

86. Din il-Qorti, biex wasslet għal tali konklużjoni, ħadet konjizzjoni mhux biss tan-nuqqas ta' tgawdija ta' proprjetà, iżda wkoll il-kera irriżorja li ġiet ippercepita mir-rikorrenti matul is-snin, fejn ġie ippercepit biss persentaġġ minimu tal-valur lokatizzju fis-suq.

87. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, mhux abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u dan kif spjegat aktar 'il fuq, iżda hemm leżjoni a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

88. Għalhekk, id-difiża sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

Leżjonijiet oħra

89. Jiġi osservat, li fir-rikors promotur, ir-rikorrenti qed jibbażaw it-talba tagħhom wkoll ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

90. 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.

91. 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).

92. 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-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

93. Għaldaqstant, l-ilment tar-rikorrenti abbażi ta' dan l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jistax jintlaqa'.

Kumpens

94. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti talbu 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 għandhom ir-rikorrenti talli inkisru d-drittijiet tagħhom.

95. 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 sofferta mir-rikorrenti.

96. Ġaladarba 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 kkunsidrata.

Danni pekunjarji

97. 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 mill-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 ngħata lir-rikorrenti mill-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 ir-rikorrenti u dehrilha 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 ir-rikorrenti ilhom privati mil-godiment tal-propjeta' tagħhom mingħand ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza 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 isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu 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 jagħmlu 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."

98. 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.

99. Il-Qorti kif ippreseduta, temmen li huwa fl-aħjar interess tal-ġustizzja u tal-partijiet kollha li jkun hemm regola ċara u sempliċi li abbaż 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 ħamsin fil-mija (50%) tal-valur medju lokatizzju tul il-perjodu kollu fejn ir-rikorrenti ġew imċaħħda mill-proprjeta`.

100. 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.

101. Jirriżulta, mill-assjem tal-provi, illi l-fond in kwistjoni ipprevjena għand ir-rikorrenti mill-wirt ta' missierhom Gaston Buttiġieg li miet fit-2 ta' Settembru 1990. Il-konċessjoni enfitewtika għal dan il-fond ingħatat permezz ta' Kuntratt eżebit Dok A datat 4 ta' Jannar 1952, liema konċessjoni skadiet fil-31 ta' Diċembru 1971. In segwitu, jirriżulta, li permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni Dok C datat 7 ta' Ottubru 1994, ir-rikorrenti u zijiet paterni tagħhom iddividew parti mill-proprjeta` komuni tagħhom, u permezz tal-imsemmi kuntratt ta' diviżjoni, ossija Dok C, il-fond in kwistjoni ġie assenjat lir-rikorrenti, fil-waqt li proprjeta` oħra ġiet assenjata lill-partijiet l-oħra preżenti f'dan il-kuntratt ta' diviżjoni.

102. Fis-sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti issottolineaw li d-danni dovuti għandhom jirrisalu għaż-żmien kollu tal-intralċ Kostituzzjonali, u mhux biss għaż-żmien li kienu sidien ir-rikorrenti.

103. Il-Qorti ma taqbilx ma' tali talba u assersjoni tar-rikorrenti. Il-Qorti tqis illi kwalsiasi vjolazzjoni illi r-rikorrenti setghu sofrew, bdiet tiddekorri minn dakinhar illi huma kienu f'posizzjoni jieħdu deċiżjoni fuq il-fond, liema deċiżjoni huma kienu preklużi milli jieħdu in vista tal-operazzjoni tal-Kap 69. Għalhekk, filwaqt illi r-rikorrenti saru propretarji tal-fond wara l-mewt ta' missierhom meta huma wirtu l-proprjeta` f'Settembru 1990, huma kienu attwalment f'posizzjoni jiddisponu mill-propjeta biss wara d-diviżjoni datata **7 ta' Ottubru 1994**, fejn saret id-diviżjoni tal-proprjeta` miżmuma in komun, u b'hekk il-fond mertu tal-każ ġie assenjat lir-rikorrenti.

104. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata mis-sena 1994 'il quddiem.

105. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti w il-valuri minnha stabbiliti u indikati f'paragrafu 22 aktar 'il fuq, illi bejn is-sena 1979 u s-sena 2020, kienu kif ġej:

- Il-valur lokatizzju fl-1979-1984 kien ta' Ewro 1,900 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-1985-1990 kien ta' Ewro 2,400 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-1991-1996 kien ta' Ewro 3,100 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-1997-2002 kien ta' Ewro 3.900 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2003-2008 kien ta' Ewro 5,300 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2009-2014 kien ta' Ewro 7,200 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2015-2020 kien ta' Ewro11,400 fis-sena

106. Jirriżulta, għalhekk, illi, ikkunsidrat li l-kumpens jibda jingħata mis-sena 1994 u s-sena 1994 tiġi kkunsidrata fl-intjier tagħha, il-qliegħ prevvist li setgħu jipperċepixxu ipotetikament ir-rikorrenti sal-preżentata ta' dan il-każ f'Ġunju tas-sena 2019, fejn għas-sena 2019 ser jingħata ħamsin fil-mija (50%) ta' dak li seta' ġie perċepit, il-qliegħ prevvist kien jammonta għal madwar mija u tnejn u erbgħin elf u sitt mitt Ewro (€ 142,600).

107. 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 ikun ta' wieħed u sebgħin elf, u tlett mitt Ewro (€71,350), li huwa għal kull sena mis-sena 1994 sa nofs is-sena 2019, illi fiha tali leżjoni kienet ċarament ikkawżata <u>fil-konfront tar-rikorrenti bħala sidien tal-fond bil-possibbilta' li jiddisponu minnu</u>.

108. 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 il-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

Danni Non-pekunjarji

109. 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-pekunjarji 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.

110. 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. Tenut kont li l-proprjeta iddevolviet fl-interjieta tagħha fuq ir-rikorrenti fl-aħħar tas-sena 1994, preċiżament f'Ottubru 1994, sad-data tal-preżentata tal-kawża għaddew ftit aktar minn ħamsa u għoxrin sena, u għalhekk il-kumpens għandu jkun ta' tnax-il elf u ħames mitt Ewro (€12,500).

Konklużjoni Kumpens

111. Tenut kont tal-fatt, li mill-1994, ir-rikorrenti, bħala sidien tal-fond bil-possibilta' li jiddisponu biha, kienu spussessati mil-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 wieħed u sebgħin elf, u tlett mitt Ewro (€71,350) bħala danni pekunjarji u tnax-il elf u ħames mitt Ewro (€12,500) bħala danni non-pekunjarji, li flimkien jagħmlu total ta' tlieta u tmenin elf, tmien mija u ħamsin Ewro (€83,850).

Rimedju ulterjuri

112. Bħalma ġie indikat aktar 'il fuq, ir-rikorrenti fil-każ in eżami, ma talbux l-iżgumbrament tal-intimati iżda talbu biss danni għall-okkupazzjoni tal-fond.

113. Madankollu, huwa ċar, u in vista tal-fatt li din il-Qorti qed tiddikjara li tali protezzjoni għall-okkupazzjoni tal-imsemmi fond hija leżiva għar-rikorrenti, huwa naturali li din il-Qorti tkun trid tagħti rimedju lir-rikorrenti sabiex jiġi assikurat li tali leżjoni ma tibqax isseħħ.

114. Konsegwentement, għal dak li jirrigwarda t-tieni talba, għal dak mitlub dwar rimedji xierqa, din il-Qorti ser tordna illi l-wild naturali jew legali u 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-intimati Bonello u tal-Avukat tal-Istat;

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

Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Bonello għar-raġunijiet spjegati.

Tiċħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari tal-Avukat tal-Istat.

Tilqa' t-tielet eċċezzjoni fil-mertu tal-ewwel risposta tal-Avukat tal-Istat.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra fil-mertu tal-ewwel risposta tal-Avukat tal-Istat.

Tilqa' t-tielet eċċezzjoni tar-risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat.

Tiċħad ir-rimanenti eċċezzjonijiet fil-mertu tar-risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat.

Tilqa' l-**<u>Ewwel Talba</u>** tar-rikorrenti u **Tiddikjara** illi fil-konfront tar-rikorrenti l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux 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 Bonello 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 94/2 Melita Street ġia Brittania Street Valletta, mhux abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u lanqas abbażi tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Tilqa' t-**Tielet Talba** u **Tiddikjara** li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, 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, mhux abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u lanqas abbażi tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea iżda abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Tilqa' r-Raba' Talba u **Tillikwida** l-ammont ta' wieħed u sebgħin elf, u tlett mitt Ewro (€71,350) bħala danni pekunjarji u tnax-il elf u ħames mitt Ewro (€12,500) bħala danni non-pekunjarji, li flimkien jagħmlu total ta' **tlieta u tmenin elf, tmien mija u ħamsin Ewro (€83,850)**.

Tilqa' l-Ħames Talba u **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' wieħed u sebgħin elf, u tlett mitt Ewro (€71,350) bħala danni pekunjarji u tnax-il elf u ħames mitt Ewro (€12,500) bħala danni non-pekunjarji, li flimkien jagħmlu total ta' **tlieta u tmenin elf, tmien mija u ħamsin Ewro (€83,850).**

L-ispejjeż peritali għall-proċeduri odjerni, kif ukoll l-ispejjeż legali tal-intimati Bonello għandhom ikunu wkoll a kariku tal-Avukat tal-Istat filwaqt illi l-ispejjeż legali tar-rikorrenti, kif ġie rilevat fil-paragrfu 36 tad-deċiżjoni odjerna, għandhom jibqgħu a kariku tar-rikorrenti.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur