QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Ħdax (11) ta' Mejju 2023

Rikors Numru 63/2021 FDP

Fl-ismijiet

Michael Falzon (K.I 044959M)

Vs

Avukat tal-Istat

u

Joseph Gatt (K.I 190438M) u
Rose Gatt (K.I. 56740M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 8 ta' Frar 2021, li permezz tiegħu ir-rikorrenti talab is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond 2, Triq Mons. Mikiel Barbara, Ħal-Kirkop li huwa akkwista b'kuntratt tat-22 ta' Jannar 1990 fl-Atti tan-Nutar Dottor Nicola Said, hawn anness u mmarkat bħala "Dokument A", mingħand il-mejjet missieru Guzeppi Falzon.

2. Illi Guzeppi Falzon akkwista l-proprjeta' in kwistjoni mingħand oħtu Maria armla minn Nazzareno Cassar bħala l-uniku eredi tagħha nominat b'testament tal-14 ta' Awwissu 1982 fl-Atti tan-Nutar Dottor Nicola Said.

3. Illi Maria Cassar mietet fit-30 ta' Ġunju 1985.

4. Illi b'kuntratt tal-20 ta' Ġunju 1975 fl-Atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin hawn anness u mmarkat bħala "Dokument B" il-mejjet raġel ta' Maria Cassar ossia Nazzareno Cassar kien ikkonċeda b'titolu ta' emfitewsi temporanja għal 17-il sena mill-15 ta' April 1976 il-fond imsemmi lill-intimati Gatt.

5. Illi l-fond in kwistjoni ma kienx fond dekontrollat kif jirriżulta miċ-ċertifikat hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument C".

6. Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fit-14 ta' April 1993.

7. Illi a tenur tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, gialadarba l-intimati Gatt kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, huma kellhom dritt a tenur tal-Att XXIII tal-1979 biex jibqgħu jabitaw fil-fond taħt titolu ta' kera, b'żieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni, pero' qatt aktar mid-doppju, u li kellha tiżdied darba kull ħmistax-il sena.

8. Illi fil-15 ta' April 1993, il-kera tal-fond in kwistjoni għal 15-il sena saret Lm 68.50c ekwivalenti għal €159.56, u baqa' hekk sal-15 April ta' 2008, fejn il-kera kellha terġa' tiżdied għal €238.92c, u bl-Att X tal-2009, fil-15 ta' April 2013 il-kera għoliet għal €271.60c u fil-15 ta' April 2016 il-kera saret €279.20 u reġgħet għoliet fil-15 ta' April 2019 biex b'hekk il-kera llum hija ta' €290.44c fis-sena, pagabbli kull sitt xhur, ossia kull 15 ta' April u kull 15 ta' Ottubru.

9. Illi l-intimati Gatt qed iħallsu l-kera irriżorja ta' €290.44c fis-sena għall-fond in kwistjoni u dan b'mod abbużiv u llegali stante illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, tat protezzjoni mhux mistħoqqa lill-intimati Gatt li kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni minkejja l-ftehim raġġunt bejn d-direttarji u l-enfitewta.

10.Illi r-rikorrenti jew l-antekawża minnha fuq pariri legali li kienet ħadet biex tipproteġi l-proprjeta' tagħhom minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhomx triq oħra ħlief li jikkonċedu b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi gialdarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli kif ser jirriżulta matul it-trattazzjoni tal-kawża, oltre li kien soġġett għar-rekwiżizzjoni kien soġġett wkoll għall-'fair rent' ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914.

11.Illi dan kien assolutament inaċċettabbli għar-rikorrenti u għalhekk l-unika mod biex tipproteġi l-proprjetà tagħha mir-rekwiżizzjoni u mill-'fair rent' kien billi tikkonċedih b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt għamlet.

12.Illi r-rikorrenti ma kellu l'ebda għażla oħra biex igawdi ħwejġu u jipproteġi l-istess kif fuq ingħad, salv li jbiegħ l-istess fond, ħaġa li hu ma riedx jagħmel.

13.Illi r-rikorrent ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu mingħajr ma ġie mogħti kumpens xieraq għat-teħid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali 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' €290.44c liema kera bl-emendi ta' l-Att X tat- 2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jżommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi jirċievu kera ġusta fis-suq.

14.Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjeta' tiegħu minkejja li huwa ħa ħsieb biex jassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li huwa mhux qed jirċievi l-kumpens adegwat u dan qed jikkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini Gatt.

15.Illi b'sentenza deċiża mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet "Amato Gauci vs. Malta", ġie deċiż illi f'każ simili bħal dan ir-rikorrenti għandu dritt jitlob ukoll barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali d-danni li hija soffriet minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja kif ukoll l-iżgumbrament mill-fond imsemmi tal-istess inkwilini intimati Gatt.

16.Illi r-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħha kif ġie deċiż fil-kawża "Albert Cassar vs MALTA deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

17.Illi kif ġie deċiż reċentement mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 (Rikors Nru. 22456/15) fil-kawża fl-ismijiet Franco Buttigieg and Others vs Malta l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza għalih supra jgħodd ukoll għal dawk il-każijiet fejn il-konċessjoni enfitewtika temporanja ingħatat wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, kif ġara fil-każ odjern, u l-istess Qorti sabet illi f'każ simili għal dak ta' llum wkoll teżisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għar-raġunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement kkundannat lill-Istat Malti jħallas €22,000 bħala danni pekunjarji, €4,500 bħala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bħala spejjeż legali lir-rikorrenti. Illi ai termini tas-sentenza fuq imsemmija, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem iddeċidiet illi f'każ fejn ma jistax jkun hemm restitutio in integrum, ossia li l-fond jiġi mogħti lura battal lir-rikorrenti, d-danni minnhom sofferti għandhom jiġu kalkulati fuq id-differenza bejn dak li tkun effettivament rċeviet tul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja sal-preżentata tar-rikors odjern u dak li suppost rċeviet skond ir-rata tas-suq fl-istess perijodu.

18.Illi l-kawża odjerna qiegħda tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2020.

GĦALDAQSTANT ir-rikorrenti titlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

I. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u 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 bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Joseph u Rose Gatt u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-fond 2, Triq Mons. Mikiel Barbara, Ħal-Kirkop, proprjetà tal-istess rikorrent.

II. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà 2, Triq Mons. Mikiel Barbara, Ħal-Kirkop 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 tagħti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

III.Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta'l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Liġi.

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

V. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Liġi bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż kollha, u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni.

2. Rat illi fit-12 ta' Marzu 2021 l-**Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrent irid iġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjetà in kwistjoni. Apparti minn hekk, ir-rikorrent irid iġib prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Illi magħdud mal-premess, jingħad ukoll illi r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma hu kellu titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;

3. Illi r-rikorrent ma jistax jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita` tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmenta r-rikorrent irid jiġi eżaminat ukoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018. Illi dan jingħad ukoll għaliex jidher illi r-rikorrent ma utilizzatx ir-rimedji ordinarji disponibbli sabiex jirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni jew sabiex ikollu awment fil-kera;

4. Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrent bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet segwenti:

5. Illi safejn l-azzjoni rikorrenti hija mibnija fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta wkoll ma tistax tintlaqa' minħabba li skont l-Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Pero' ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-propjetà, tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent ma tilifx għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħda jattakka r-rikorrent, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, madankollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrent ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

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

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

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

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

11.Illi fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewżi u dan sabiex ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet (3) snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

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

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

14.Illi l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci v Malta rrikonoxxiet li "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable" ;

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

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

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

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

19.Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-deċiżjonijiet mill-Qorti Ewropea, il-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi introduċa l-Artikolu 12B li permezz tiegħu proprjetarju ta' fond għandu il-possibilità li jitlob reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-propjetà kif ukoll il-possibilità li jieħu lura l-pussess tal-propjetà tiegħu. M'għandhiex mis-sewwa għalhekk il-lanjanza tar-rikorrent meta jgħid li l-intimati qegħdin jingħataw dritt ta' rilokazzjoni indefinita, u li hija impossibbli r-ripreża tal-fond mertu tal-kawża;

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

21.Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dak soprindikat jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u din l-Onorabbli Qorti għandha b'hekk tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.

3. Rat illi fis-26 ta Marzu 2021, l-intimati Joseph u Rose Gatt irrispondew għal dak mitlub billi qajmu s-segwenti difiżi:

1. Illi qabel xejn ir-rikorrent għandu jġib prova tal-fidi taċ-ċens annwu u perpetwu tal-fond nru. 2, Triq Mons. Mikiel Barbara, Ħal Kirkop.

2. Illi bħala fatt l-kuntratt ta' ċens temporanju tal-20.06.1975, eżebit mar-rikors promotur bħala Dok. 'B', ma kienx l-ewwel wieħed bejn l-esponenti Joseph Gatt u l-awturi tar-rikorrent dwar il-fond nru. 2, Triq Mons. Mikiel Barbara, Ħal Kirkop, u dan peress li diġa' kien hemm ieħor qablu dwar l-istess fond bejn l-esponent u l-awturi tar-rikorrent, li kien jiskadi fl-14 ta' April 1976, u ċioe' kważi sena qabel id-dħul fis-seħħ tal-konċessjoni enfitewtika temporanja magħmula bil-kuntratt Dok. 'B'.

3. Illi oltre' dan, il-liġi dwar id-dekontroll - Ordinanza Nru. XIXA tal-1959, illum Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ġiet promulgata fl-10 ta' April 1959 u għalhekk qabel il-konċessjoni enfitewtika temporanja li bdiet fil-15 ta' April 1959.

4. Illi mill-fatti hawn fuq imsemmija jidher ċar illi ż-żewġ l-konċessjonijiet enfitewtiċi temporanji li saru mill-awturi tar-rikorrent a favur l-esponent la saru għax il-fond ma kienx iddekontrollat, u dan peress li jidher dan seta' jiġi ddekontrollat, u lanqas minħabba f'xi biża' ta' rekwiżizzjoni tant li filwaqt li l-ewwel konċessjoni enfitewtika saret wara d-dħul tal-Ordinanza Nru. XIXA tal-1959, il-kuntratt Dok. 'B' sar madwar għaxar (10) xhur qabel l-iskadenza tal-ewwel kuntratt ta' enfitewsi temporanja dwar il-fond nru. 2, Triq Mons. Mikiel Barbara, Ħal Kirkop.

5. Illi effettivament l-esponenti, li llum għandhom 'il fuq minn tmenin (80) sena, baqgħu jgħixu fil-fond nru. 2, Triq Mons. Mikiel Barbara, Ħal Kirkop, għax minħabba fl-Att XXIII tal-1979 huma ġew mogħtija d-dritt jibqgħu jabitaw f'dan il-fond b'rata ta' kera kif jistabbilixxi l-istess Att.

6. Illi f'dan ir-rigward l-esponenti kellhom u għad għandhom aspettattiva leġittima u/jew possession li hi protetta u sanċita taħt l-artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li tifforma parti mill-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, u kif ukoll jeddijiet naxxenti minn u protetti taħt l-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, konsistenti fil-jedd għal-konverżjoni taċ-ċens minn wieħed temporanju għal kirja protetta.

7. Illi f'dan ir-rigward ukoll u in kwantu u safejn l-ilment tar-rikorrent huwa mibni fuq l-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan ma jistax jintlaqa' minħabba li skont l-artiklu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tiftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja.

8. Illi oltre' dan, bil-konversjoni tal-enfitewsi temporanja skaduta għall-kera skont il-Kap 159 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent, ma tilifx għal kollox il-

jeddijiet tiegħu kollha fuq il-fond in kwistjoni. Tant hu hekk li l-istess Kap tal-Liġijiet ta' Malta isemmi lista sħiħa ta' ċirkostanzi meta sid ta' fond li fit-terminazzjoni ta' enfitewsi temporanja l-istess enfitewsi tkun ġiet kkonvertita f'kera jista' jiltob li l-kirja ma tibqax tiġġedded u b'hekk tiġi lura għandu.

9. Illi wkoll safejn l-ilment tar-rikorrent hu msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjeta' skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens hu magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew, f'dan il-każ, il-Kap 159 tal-Liġijiet ta' Malta, għandu: (1) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (2) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares id-dritt li persuna, speċjalment ta' eta' ta' 'il fuq minn tmenin (80) sena, kif inhu f'dan il-każ, ikollha saqaf fuq rasha; u (3) iżomm bilanċ ġust bejn l-interess tas-sid, l-inkwilin u l-poplu b'mod ġenerali.

10.Illi oltre' dan, bl-Att XXVII tal-2018, u preċizament permezz tal-artiklu 12B tal-Kap 159 tal-Liġijiet ta' Malta, il-leġislatur ta rimedju ġust u proporzjonali lis-sid f'każ bħal dak odjern u fil-fatt il-ġurisprudenza relevanti għal prinċipji in kwistjoni u li għaliha r-rikorrenti għamel referenza hi preċedenti għal-promulgazzjoni tal-Att XXVII tal-2018 li emenda l-Att XXIII tal-1979 u dan preċizament minħabba fil-ġurisprudenza sa dakinhar.

11.Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu il-konklużjoni hi li anke dan il-parti tal-ilment dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' m'huwiex mistħoqq għaliex m'hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

12.Illi oltre' dan, il-konċessjoni enfitewtika msemmija fid-Dok. 'B' saret qabel id-dħul fi-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 u mhux wara kif ġie allegat fir-rikors promotur.

13.Illi r-rikorrent qed jagħmel din l-azzjoni qabel biss ma ttenta jagħmel użu mir-rimedji mogħtija lilu fl-art. 12B tal-Kap 159 tal-Liġijiet ta' Malta bħala s-sid ta' fond li kien suġġett għal-konċessjoni enfitewtika temporanja u li bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, fit-terminazzjoni tagħha, ġiet ikkonvertita f'titolu ta' kera, u għalhekk l-azzjoni odjerna tar-rikorrent hi intempestiva għax ma saritx wara li ġew eżawriti r-rimedji kollha mogħtija mill-liġi lis-sid rikorrent.

14.Illi fi kwalsiasi każ l-esponenti m'humiex responsabbli għal-liġijiet li jsiru fil-pajjiż u għalhekk fl-ebda każ huma m'għandhomx ibatu la xi danni, kif del resto lanqas ir-rikorrent mhu qed jitlob mingħandhom, u lanqas ebda spejjeż b'konnessjoni ma' dawn il-proċeduri.

Provi:

4. Rat l-affidavit ta' **Michael Falzon** ippreżentat flimkien mar-rikors promotur fit-8 ta' Frar 2021(fol 6).

5. Rat id-dokumenti eżebiti mir-rikorrent, ossija kuntratt ta' akkwist tal-fond mir-rikorrent mingħand missieru Giuseppe Falzon fit-22 ta' Jannar 1990 (fol 8) u l-konċessjoni emfitewtika ta' sbatax-il sena datata 20 ta' Ġunju 1975 (fol 11).

6. Rat illi fit-12 ta' April 2021 ġiet appuntata l-Perit Marie Louise Caruana Galea bħala Perit Tekniku biex tistabilixxi l-valur lokatizzju tal-fond mis-sena 1993 'il quddiem fuq skali ta' ħames snin.

7. Rat il-kuntratt eżebit mir-rikorrenti datat 30 ta' Diċembru 1993 li jirrigwarda l-fidi taċ-ċens tal-fond meritu tal-kawża odjerna (fol 36).

8. Rat illi fl-24 ta' Ġunju 2021 ir-rikorrent iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippreżenta.

9. Rat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, il-**Perit Marie Louise Caruana Galea** ippreżentat fit-30 ta' Awissu 2022 u maħluf fl-24 ta' Settembru 2021 (fol 46).

10. Rat illi domandi in eskussjoni ma sarux u għalhekk fit-18 ta' Jannar 2022 il-Qorti ddikjarat illi ma kienx hemm eskussjoniijiet x'isiru lill-Perit Tekniku.

11. Rat li fl-14 ta' Ġunju 2022, l-intimati ddikjaraw illi ser jistrieħu fuq id-difiża tagħhom u ma kellhomx provi x'iressqu.

12. Rat illi fl-14 ta' Ġunju 2022, ir-rikorrent iddikjara illi ma kellu ebda intenzjoni illi jitlob għall-iżgumbrament ta' l-intimati.

13. Rat illi fl-14 ta' Ġunju 2022, l-Avukat tal-Istat iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippreżenta.

14. Rat illi fl-14 ta' Ġunju 2022 il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet rikorrenti.

15. Rat illi fis-27 ta' Ġunju 2022, ġew ippreżentati s-sottomissjonijiet rikorrenti.

16. Rat illi fid-19 ta' Jannar 2023, ġew ippreżentati s-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

17. Rat illi fl-24 ta' Jannar 2023, ġew ippreżentati s-sottomissjonijiet ta' l-intimati Gatt.

18. Rat illi fl-24 ta' Jannar 2023, il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

19. Rat illi, għalkemm mhux mgħarraf lil dina l-Qorti mir-rikorrenti, fit-30 ta' Settembru 2022 ingħatat sentenza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-istess ismijiet fejn il-kera ġiet riveduta b'effett mid-data tas-sentenza, kopja informali ta' liema sentenza il-Qorti qiegħda di sua sponte tinkludi fl-atti.

Fatti tal-każ

20. Jirriżulta li r-rikorrenti Michael Falzon huwa proprjetarju tal-fond dekontrollat 2, Triq Mons Mikiel Barbara, Ħal-Kirkop, liema fond huwa kien akkwista mingħand missieru, fit-22 ta' Jannar 1990 u feda ċ-ċens tiegħu fit-30 ta' Diċembru 1993.

21. Jirriżulta li, preċedentement, fl-20 ta' Ġunju 1975, Nazzareno Cassar, li huwa z-ziju tar-rispett tar-rikorrent, kien ikkonċeda l-fond b'titolu ta' emfitewsi temporanju għal sbatax-il sena lill-intimati Joseph u Rose Gatt, liema ċens skada fl-14 ta' April 1993.

22. Jirriċulta illi wara tali data, l-intimati Gatt baqgħu jokkupaw il-fond bis-saħħa tal-Leġislazzjoni illi r-rikorrenti qed jikkontendi, fil-kawċa odjerna, illi lledietlu d-drittijiet tiegħu.

23. Jirriżulta li ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, Marie Louise Caruana Galea, li fir-relazzjoni tagħha, wasslet għas-segwenti konklużjonijiet:

   a. *Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ fid-data tal-8 ta' Frar 2021 tal-fond '2, St Rita, Triq Mons. Mikiel Barbara, Ħal Kirkop', bil-pussess battal, u li għandu kejl kumulattiv internament ta' circa 94 metri kwadri, għall-valur ta' €200,000 (Mitejn elf ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €6,000 fis-sena (Sitt elef ewro) .*

...

   d. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2018 huwa ta' €5,190 fis-sena (Ħamest elef mija u disgħin ewro).*

   e. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2013 huwa ta' €3,510 fis-sena (Tlett elef ħames mija u għaxar ewro).*

   f. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2008 huwa ta' €3,000 fis-sena (Tlett elef ewro).*

   g. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2003 huwa ta' €2,250 fis-sena (Elfejn, mitejn u ħamsin ewro).*

   h. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1998 huwa ta' €2,000 fis-sena (Elfejn ewro).*

   i. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1993 huwa ta' €1,280 fis-sena (Elf, mitejn u tmenin ewro).*

   j. *Illi l-użu tal-fond huwa wieħed residenzjali.*

   k. *Illi l-fond huwa miżmum fi stat tajjeb u jidher li manutenzjoni tal- fond issir b'mod regolari.*

24. Jirriżulta illi permezz ta' sentenza mogħtija fit-30 ta' Settembru 2022 u li ma hijiex appellata, il-Bord li Jirregola l-Kera, filwaqt illi ddikjara illi l-intimati odjerni kienu inkwilini ai fini tal-Kap 158, għal dak li jirrigwarda kera dovuta għamel is-segwenti konklużjoni:

   *Jilqa' l-ewwel parti tat-tielet talba fis-sens illi filwaqt li jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi jordna li l-kera tal-fond in meritu għandha tiġi riveduta u awmentata għal tlitt elef u tmien mitt Ewro (€3,800) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi u **dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza** liema kera għandha tkun pagabbli f'żewġ skadenzi ossia fis-somma ta' €1,900 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimati sabiex iħallsu lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilta; filwaqt li jiċħad dik il-parti tat-talba fejn qed jintalab li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda għal kera stante li għandha tapplika l-Liġi u kif ukoll jiċħad il-kumplament tat-talba.*

Ikkunsidrat

25. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrent qiegħed, permezz tal-azzjoni preżenti, jilmenta li l-operazzjoni tal-Artikolu 12 u partikolarment 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1997, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, qed jagħtu d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Joseph u Rose Gatt jirrenduha kważi impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta` tiegħu, u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Eċċezzjonijiet Preliminari

26. Preliminarjament, l-intimati lkoll jeċċepixxu li r-rikorrenti għandu jġib prova tat-titolu.

27. Jirriżulta li, mid-dokuementazzjoni ġia fil-pussess ta' l-intimat QABEL ma ressqu l-eċċezzjonijiet tagħhom, kif jidher ċar illi r-rikorrenti kien akkwista l-fond mingħand missieru fit-22 ta' Jannar 1990.

28. Jirriżulta wkoll, minn dokumentazzjoni mressqa wara l-ftuħ tal-kawża, illi fit-30 ta' Diċembru 1993, ir-rikorrent feda wkoll iċ-ċens pagabbli lill-missieru, bir-riżultat illi l-fond huwa tiegħu, liberu w frank.

29. Jidher għalhekk illi tali eċċezzjonijiet ma għandhomx mill-ġust u għandhom jiġu respinti.

Meritu tal-każ

30. 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-kera tal-fond in kwistjoni baqgħet tiġġedded awtomatikament kull sena a tenur tal-Att XXIII tal-1997 u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti, fejn l-inkwilini Joseph u Rose Gatt komplew ikunu rikonoxxuti bħala inkwilini u komplew iħallas il-kera matul is-snin.

31. Jirriżulta mill-banda l-oħra, illi l-intimati qajmu varji difiżi, illi ilhom jitqajjmu b'mod nawseanti fil-mijiet ta' kawżi illi qegħdin regolarment jiġu intavolati kontra l-Avukat tal-Istat, liema eċċezzjonijiet impekabbilment dejjem jiġu deċiżi kontra l-Avukat tal-Istat. Madanakollu, jibqa' jqajjem l-istess difiżi.

32. Il-Qorti, madanakollu, tqis illi għandha tagħmel referenza għas-segwenti rassenja ta' deċiżjonijiet, b'referenza għal varji difiżi mqajjma mill-intimati.

33. Dwar id-difiża ta' l-intimati illi huma ma għandhom x'jaħtu xejn dwar il-leżjoni tar-rikorrenti, il-Qorti tagħmel referenza għall-kawża **Raymond u Geraldine Cassar Torreggiani vs A.G. et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2013, fejn intqal:

> *"Illi l-Qorti tagħraf il-fatt li l-kwistjoni dwar min għandu jwieġeb għall-ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem ilha żmien tkidd lil min ikun involut f'kawżi bħal dawn. Biż-żmien tfasslu, regoli ta' prattika biex jingħaraf*

> *kontra min kawża bħal din imissha titressaq……il-ħsieb dejjem kien……biex jiġi mistħarreġ min tassew jista' jagħti r-rimedju f'każ li jirriżulta li l-ilment tal-ksur ta' dritt fundamentali kien wieħed mistħoqq."*

(Ara wkoll **Abela vs Il-Prim Ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990 LXXIV.i.261; **Joseph M. Vella et vs Kummissarju tal-Pulizija et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990).

34. Għalhekk, ma hemm ebda dubju illi l-intimati ma għandhom x'jaħtu xejn tal-fatt illi l-leġislatur għażel illi jilleġiżla Liġi illi vvjolat id-drittijiet tar-rikorrenti, għalkemm huwa minnu mill-banda l-oħra, illi l-intimati gawdew minn tali ksur li seħħ a benefiċċju tagħhom u bi ħsara lir-rikorrent.

35. Dwar id-difiża mqajjma mill-Avukat tal-Istat li s-sid oriġinali tal-fond ma tneħħilux kull drittijiet li għandu fuq dik il-proprjeta` għaliex il-kontroll fl-użu tal-proprjeta` ma jwassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta`, dan anke tenut kont tal-emendi li saru reċentement, huwa relevanti l-każ **Cauchi vs Malta** (14013/2019) deċiż mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Umani fil-25 ta' Marzu 2021, fejn ingħad;

> *"The latter, in particular the new Article 12 B(11) of the Ordinance, provided that it will not be lawful for the owner to proceed to request the eviction of the occupier without first availing him or herself of the provisions of that Article. As a result, the applicant is obliged to undertake a new procedure before proceeding to evict the tenant. In this connection, the Court has previously expressed its reservations about the fact that the Constitutional court has previously expressed its reservations about the fact that the constitutional jurisdictions, whose role is to bring violations to an end and redress the violation found, abdicate the responsibility assigned to them by the Constitution of Malta and refer applications to yet another remedy despite having the power and authority to grant such redress."*

36. Ma jista' jkun hemm assolutament ebda dubju illi, rizultat tal-leġislazzjoni eżistenti llum ir-rikorrenti huwa prattikament fl-impossibbilta' illi jieħu lura l-fond, jekk mhux għax l-intimati volontarjament jrodduh lura. Għalhekk, a differenza ta' dak asserit mill-Avukat tal-Istat, ma jistax jingħad li, ladarba ma kienx hemm teħid forzuż, b'hekk m'hemmx leżjoni għad-drittijiet fundamentali ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti, fiċ-ċirkostanzi, trid tqis u tevalwa r-riżultanzi fattwali kollha, u trid tieħu konjizzjoni tan-nuqqas tat-tgawdija tal-proprjeta`, u kif ukoll tal-kera irriżorja li s-sid kienet qed tipperċepixxi matul is-snin.

37. Fil-fatt, ir-rikorrent ma qablet xejn ma' dak eċċepit mill-Avukat tal-Istat u tikkontendi illi sofriet leżjoni tad-dritt tagħha billi ġiet spussessata mid-dritt ta' użu ta' proprjeta`, b'mod li ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilin u tas-sid, fejn beda jirċievi kera miżera.

38. Jirriżulta, di fatti, illi huwa rċieva l-kera kif ġej:

    1) Mill-15/4/1993 - €159.56
    2) Mill 15/4/2008 - €238.92
    3) Mill 15/4/2013 - €271.60
    4) Mill 15/4/2016 - €279.20

5) Mill 15/4/2019 - €290.44.

39. Jirriżulta wkoll illi, b'effett mit-30 ta' Settembru 2022, il-kera ġiet rivalutata għas-somma ta' €3,800 fis-sena, u dana a tenur ta' sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera illi hija ilum il-ġurnata res ġudikata.

40. 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 indipendenti w 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.*"

41. 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.*"

42. **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.*"

43. 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).*

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

45. Fil-każ suċitat ingħad:

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

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

"However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property……"(See, for example, Anthony ***Aquilina vs Malta*** *no. 3851/12, § 63, 11 December 2014;* ***Montanaro Gauci & others vs Malta****, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and* ***Zammit and Attard Cassar****, cited above § 62).*

47. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

"*In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on*

> *the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation*."

48. Dwar il-piż żejjed illi r-rikorrent, bħala sid, qed iġorr riżultat tal-leġislazzjoni meritu tal-kawża odjerna, il-Qorti tqis relevanti dak li ngħad fil-każ **Cassar vs Malta**, fejn intqal li l-piż baqa' jinġarr mis-sidien, meta l-iskop tal-għan soċjali matul is-snin kien tnaqqas, kif ġie ritenut f' **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiża fit-30 ta' Jannar 2018. Illi f'dan il-każ ingħad:

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

49. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-emendi legali matul is-snin, speċifikatament l-Att XXIII tal-1979, ħoloq sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, id-deprivazzjoni u nuqqas ta' tgawdija ta' proprjetà tar-rikorrenti twassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tagħha u din il-Qorti tqis illi, anke in vista tal-Artikolu 12A u 12B tal-Kapitolu 158, hija xorta ssib li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għax ma ntlaħaqx il-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin.

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

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

Kumpens

52. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti talab lill-Qorti sabiex tipprovdilu rimedju xieraq u opportun 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 għandu r-rikorrent talli inkisru d-drittijiet tiegħu.

53. Fil-fatt, il-Qorti ser tipprovdi għal danni, konsegwenza tal-fatt li nstab ksur tad-drittijiet tal-bniedem, a tenur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

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

Danni pekunarji

56. Il-Qorti f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju ta' l-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

"*Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mil-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ għandu jiġi trattat hu deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropea ħasset li f'ċerti każijiet kellha tagħti kumpens f'ammont inferjuri għal dak li ngħata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma' jfissirx li allura l-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 l-proċeduri opportuni, l-valur tal-immobbli, iż-żmien tat-twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-propjeta' tagħhom mingħand ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma' dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-propjeta' tagħhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond".*

Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-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 resqu l-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 il-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."

57. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens din il-Qorti ser issegwi il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbilit fis-sentenza tal-Qorti Ewropea Cauchi vs Malta deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fil-każ **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022:

"Illum il-ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbilit fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta*** *(QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint li sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis*

ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-attriċi kien jirnexxielha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

58. Abbażi ta' tali direzzjoni, għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxielhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma għandu imbagħad titnaqqas il-kera perċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

59. Jirriżulta, mill-assjem tal-provi, li għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens illi għandu jingħata lir-rikorrent, bħala sid tal-fond mertu tal-kawża odjerna, għandu jsir minn meta l-intimati akkwistaw id-dritt ili jibqgħu jirrisjedu fil-fond, ex lege, ossija 15 ta' April 1993.

60. Jirriżulta wkoll illi, r-rikorrent mexxa l-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, liema Bord, madanakollu, kkonċedietlu kera ogħla minn dik oriġinalment perċepita b'effett mid-data tas-sentenza, ossija mit-30 ta' Settembru 2022, u għalhekk kwalsiasi kumpens illi għandu jingħata minn dina l-Qorti għandu jkopri l-perjodu kollu fejn ir-rikorrent baqa' jipperċepixxi l-kera miżera stabbilita mill-Liġi, ossija sat-30 ta' Settembru 2022.

61. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti u l-valuri minnha stabbiliti w indikati f'paragrafu 23 aktar 'il fuq kienu kif ġej:

- Il-valur lokatizzju għall-ħames (5) snin bejn 1993 u 1997 kien ta' € 1,280 fis-sena, li jagħmel total ta' **€6,400;**
- Il-valur lokatizzju għall-ħames (5) snin bejn 1998 u 2002 kien ta' € 2,000 fis-sena, li jagħmel total ta' **€10,000;**
- Il-valur lokatizzju għall-ħames (5) snin bejn 2003 u 2007 kien ta' € 2,250 fis-sena, li jagħmel total ta' **€11,250;**
- Il-valur lokatizzju għall-ħames (5) snin bejn 2008 u 2012 kien ta' € 3,000 fis-sena, li jagħmel total ta' **€15,000;**
- Il-valur lokatizzju għall-ħames (5) snin bejn 2013 u 2017 kien ta' € 3,510 fis-sena, li jagħmel total ta' **€17,550;**
- Il-valur lokatizzju għat-tlett (3) snin bejn 2018 u 2020 kien ta' € 5,190 fis-sena, li jagħmel total ta' **€15,570;**
- Il-valur lokatizzju għas-sentejn (2) bejn 2021 u 2022 kien ta' € 6,000 fis-sena, li, wara li jitnaqqas tlett xhur tas-sena 2022, jagħmel total ta' **€10,500.**

62. Jirriżulta wkoll illi, minn dakinhar illi l-intimati bdew jokkupaw il-fond meritu tal-kawża odjerna ex lege, huma ħallsu s-segwenti f'kera:

- Bejn il-15/4/1993 sal-14/4/2008, ossija ħmistax-il sena (15), kera annwali ta' €159.56 li jagħmel total ta' **€2,393.40;**

- Bejn il-15/4/2008 sal-14/4/2013, ossija ħames snin (5), kera annwali ta' €238.92 li jagħmel total ta' **€1,194.60;**
- Bejn il-15/4/2013 sal-14/4/2016, ossija tlett snin (3), kera annwali ta' €271.60 li jagħmel total ta' **€814.80;**
- Bejn il-15/4/2016 sal-14/4/2019, ossija tlett snin, kera annwali ta' €279.20 li jagħmel total ta' **€837.88;**
- Bejn il-15/4/2019 sal-14/4/2021, ossija sentejn, kera annwali ta' €290.44 li jagħmel total ta' **€580.88.**

63. Magħduda l-valutazzjonijiet tal-perit tekniku minn:

a) Il-kumpens fl-interjieta tiegħu jammonta għal €86,270; (vide para 61)
b) Minn tali ammont, għandha ssir it-tnaqqis ta' tletin fil-mija (30% - li jammonta għal € 25,881), li jħalli bilanċ ta' €60,389;
c) Minn tali ammont, għandha ssir it-tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20% - li jammonta għal € 12,077.80), li jħalli bilanċ ta' € 48,311.20;
d) Minn tali ammont, għandu jsir tnaqqis tal-kera miġbura kif indikat fil-para 62, ossija €5,821.28.
e) Għalhekk mill-ammont ta' €48,311.20 jitnaqqas il-kera riċevuta ta' €5,821.28 li jħalli total komplessiv ta' €42,489.92.

64. Jirriżulta illi, applikat ir-regola fuq imsemmija, il-kumpens għandu jkun ta' tnejn u erbghin elf, erbgha mija u disgħin Euro (€42,490).

65. 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 tingħata kumpens effettiv u mistħoqq.

Danni Non-pekunarji

66. Din il-Qorti tagħmel referenza wkoll għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidata mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkunsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

67. Il-Qorti, madanakollu, tqis illi r-rikorrent, konxjament akkwista l-fond ben a korrent tal-fatt illi l-intimati kienu l-inkwilini leġittimi dak iż-żmien u li kellhom id-dritt illi jibqgħu jirrisjedu fil-fond la darba ċ-ċens temporanju jiskadi.

68. Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan, tqis illi jkun ġust illi l-kumpens non-pekunjarju annwu jiġi ridott għal €100 għal kull sena li r-rikorrent sofra ksur tad-drittijiet fundamentali. Tenut kont li l-kumpens beda jgħodd min April 1993 sa' Settembru 2022, ossija għal tmiejna u għoxrin sena u nofs (28 ½), għalhekk il-kumpens għandu jkun ta' elfejn, tmien mija u ħamsin Ewro (€2,850).

69. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi l-kumpens li r-rikorrent għandu jingħata għan-nuqqas fil-konfront tiegħu għandu jkun ekwivalenti għal tnejn u erbgħin elf, erbgħa mija u disgħin

Euro (€42,490) bħala danni pekunarji u elfejn, tmien mija u ħamsin Ewro (€2,850) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta’ ħamsa u erbgħin elf, tlett mija u erbgħin Euro (€45,340).

Rimedju ulterjuri

70. Din il-Qorti ser tipprovdi, li fl-eventwalita` li l-intimati Joseph Gatt u Rose Gatt it-tnejn jmutu, sakemm “*wild naturali jew legali*” tagħhom kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala “*membri tal-familja tal-kerrej*” fil-Kap 69 ikunu qed jgħixu magħhom, tali persuni m’għandhomx ikollhom id-dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond bħala kerrejja kif stipulat fil-Kodiċi Ċivili.

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

72. Għalhekk, din il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimat Joseph u Rose *qua* inkwilini, ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili, u dan ikun mingħajr preġudizzju għall-applikabilita` tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Konklużjoni

Il-Qorti,

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

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

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

Tiċħad l-eċċezzjonijiet ta’ l-Avukat tal-Istat u tal-intimati għall-motivi spjegati.

Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u 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 bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta’ rilokazzjoni indefinita lill-intimati Joseph u Rose Gatt u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-fond 2, Triq Mons. Mikiel Barbara, Ħal-Kirkop, proprjetà tal-istess rikorrent.

Tiddikjara illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà 2, Triq Mons. Mikiel Barbara, Ħal-Kirkop 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 tagħti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b’konsegwenza ta’ l-operazzjonijiet ta’ l-Att XXIII ta’ l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta’ l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta’ in kwistjoni ai termini ta’ l-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Liġi.

Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-liġi u ai termini tal-Liġi fl-ammont ta' tnejn u erbgħin elf, erbgħa mija u disgħin Euro (€42,490) bħala danni pekunarji u elfejn, tmien mija u ħamsin Ewro (€2,850) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' ħamsa u erbgħin elf, tlett mija u erbgħin Euro (€45,340).

Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas s-somma ta' **ħamsa u erbgħin elf, tlett mija u erbgħin Euro (€45,340)** bħala kumpens u danni hekk likwidati kif aħjar deskritt.

Tiddikjara li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimat Joseph u Rose Gatt *qua* inkwilini, ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili jew fil-Kap 69.

Bl-ispejjeż kollha tar-rikorrent a kariku ta' l-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt illi l-konjuġi Gatt għandhom ibagħtu biss l-ispejjeż tagħhom.

Imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur

Pecuniary Damages									
	From	Till	Rent (€)	Years	Months	TOTAL			
Period 1	1987	1992	0	0		0			
Period 2	1993	1997	1280	5		6400			
Period 3	1998	2002	2000	5		10000			
Period 4	2003	2007	2250	5		11250			
Period 5	2008	2012	3000	5		15000			
Period 6	2013	2017	3510	5		17550			
Period 7	2018	2020	5190	3		15570			
Period 8	2021	2021	6000	1		6000			
Months in	2022		6000		9	4500			
		Total Years			29				
					TOTAL	86270			
				Less 30%		25881			
			Balance				60389		
				Less 20%			12077.8		
					PECUNIARY DAMAGES				48311.2
Rent received									
	From	Till	Rent	Years	TOTAL				
Rent 1	1993	2008	159.56	15	2393.4				
Rent 2	2008	2013	238.92	5	1194.6				
Rent 3	2013	2016	271.6	3	814.8				
Rent 4	2016	2019	279.2	3	837.6				
Rent 5	2019	2021	290.44	2	580.88				
				28					
			TOTAL		5821.28				
						Less rent paid			(5821.28)
				BALANCE PECUNIARY DAMAGES					42489.92
NON Pecuniary Damages									
	Sum €	Years	Total						
	100	28.5	2850						
				ADD NON PECUNIARY DAMAGES					2850
				TOTAL DAMAGES DUE					**45339.92**