QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Tnejn u għoxrin (22) ta' Frar 2024

Rikors Numru 615/2021 FDP

Fl-ismijiet

Alfrida Vella (K.I. 551340M)
Joseph Fenech (K.I. 490329M)
Mary Cauchi (K.I. 640631M)

Vs

Joseph Degabriele (K.I. 252038M)
Pauline Degabriele (K.I. 94541M)

Avukat tal-Istat

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 24 ta' Settembru 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

    1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond kummerċjali ossia ħanut 89 gja 93, Żabbar Road, Paola, li kien jappartjeni lill-mejta ġenituri tagħhom Tommaso Fenech u Elizabeth Fenech, li mietu rispettivament 18 ta' Marzu 1970 u 10 ta' Marzu 1983, u l-wirt tagħhom iddevolva b'żewġ testmenti tal-15 ta' April 1959 u 9 ta' Novembru 1964 fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona, "Dokument A" u "Dokument B" hawn annessi.*

2. *Illi l-wirt taghhom ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.*

3. *Illi l-antekawża tar-rikorrenti kienu krew l-fond lill-intimati Degabriele fit-12 ta' Novembru 1985 skond skrittura "Dokument C" hawn anness u qabilhom lil missieru tal-10 ta' Ottubru 1964 hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument D".*

4. *Illi r-rikorrenti kienu u għadhom obbligati illi jġeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-disposizzjonijiet infami tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi "sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri ... jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kundizzjonijiet ġodda tat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord" u l-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 jgħid li l-Bord li Jirregola l-Kera jista' jawmenta l-kera biss sa massimu li ma jeċċedix l-40% ta' kemm setgħet kienet il-kera ġusta tal-fond fl-4 ta' Awissu 1914.*

5. *Illi l-kera perċepita mir-rikorrenti preżentement huwa ta' Lm730 fis-sena ekwivalenti għal €1,700.*

6. *Illi l-kirja tal-fond kienet tispiċċa fil-31 ta' Diċembru 1986 u l-intimat baqa' jġedded il-kirja kull sena sa llum.*

7. *Illi l-awmenti fil-kera li huwa intitolat għalihom ir-rikorrenti skond l-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 kif ukoll skont l-iskrittura privata tat-12 ta' Novembru 1985 l'hawn, huma tant miżeri għall-aħħar meta paragunati mal-valur lokatizzju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu u għalhekk tali disposizzjonijiet ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-mittenti u anzi jkomplu jikkalpestaw id-drittijiet fundamentali tas-sidien.*

8. *Illi r-rikorrenti ma seta' qatt jikkawtela l-pożizzjoni tiegħu skont is-suq għaliex qatt ma seta' jipprevedi l-kirjiet kif kienu se jmorru tul iż-żmien, u għalhekk d-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ta' renova awtomatika huma derimpenti in konfront tal-istess sidien li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sid li prattikament dan il-fond ittieħed minn taħt saqajhom mingħajr ma qed jingħataw kumpens ġust u xieraq skont il-valur lokatizzju tal-fond u dan minkejja li l-fond in kwistjoni għandu kirja ta' circa €18,000 fis-sena meta fil-fatt l-valur lokatizzju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li kien qed jirċievi effettivament.*

9. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk jilledu l-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.*

10. *Illi r-rikorrenti m'għandux rimedju effettiv ai termini tal-*Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax *iżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-*valur tas-suq *ta' llum stante illi dak li effettivament huwa jista' jirċievi huwa dak kif limitat bil-*Kap. 69 *u l-*Kap. 16 *tal-*Liġijiet *ta' Malta.*

11. *Illi dan kollu diġa' ġie determinat fil-kawżi 'Amato Gauci Vs Malta', deċiża mill-*Qorti Ewropea *tad-*Drittijiet Fundamentali *tal-*Bniedem *fil-15 ta' Settembru 2009; 'Lindheim and others Vs Norway' deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u 'Zammit and Attard Cassar vs Malta', kawża* nru. 1046/12 *deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.*

12. *Illi ġialadarba r-*rikorrenti qed isofri minn *nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-*drittijiet fundamentali tal-bniedem *kif deċiż inter alia f' 'Beyeler vs Italy' (Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż inter alia f''Almeida Ferreira et vs Portugal' tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-*drittijiet fundamentali tas-*sidien qed jiġu leżi bid-*dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet *ta' Malta .*

13. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-*kera huma interferenza mad-dritt tas-*sidien għall-użu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurzata lill-intimati inkwilini u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide 'Hutten-Czapska vs Poland' nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, 'Bitto and Others vs Slovakia', nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u 'R&L, s.r.o. and Others' §108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.*

14. *Illi l-valur lokatizzju tal-fond de quo in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 u l-emendi tal-Att XXVII tal-2018 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikolu 1 u 14 tal-Protokol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-*kostituzzjonali *u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-*Qorti Ewropeja *tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawżi surreferiti.*

15. *Illi inoltre f'każ simili ghal dak odjern deċiż* mill-Qorti Kostituzzjonali *nhar it-13 ta' Lulju 2018, Rikors numru 22/2013/1AE fl-ismijiet 'Evelyn* Montebello et vs *L-Avukat Ġenerali u s-Soċjetà Filarmonika Maria Mater Gratiæ' il-Qorti ddeċidiet illi filwaqt li kumpens ta' €10,000 bħala danni morali kien wieħed xieraq u biżżejjed, ma' dan kellhom jiżdiedu €200,000 bħala kumpens għad-danni pekunjarji. F'sentenza oħra simili mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-8 ta' Frar*

2019, rikors numru 15/2013 JA fl-ismijiet 'Anna Galea et vs L-Avukat Ġenerali u St. Julians Band Club', il-Qorti ikkundannat lill-Avukat Ġenerali jħallas lill-atturi s-somma ta' €300,000, in kwantu għal €15,000 in linea ta' danni morali u in kwantu għal €285,000 in linea ta' danni pekunjari, bl-imgħax ta' 8% mid-data tas-sentenza u bl-ispejjeż kollha (inkluż tal-periti nominati mill-Qorti).

16. *Illi finalment ssir referenza għas-sentenza Rikors Kostituzzjonali nru. 107/2018 MCH fl-ismijiet "John Pace et vs Avukat tal-Istat et" deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar is-17 ta' Ġunju 2020 per S.T.O. Prim' Imħallef Mark Chetcuti, fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €510,000 u għas-sentenza "Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali et" , Rikors Nru. 75/2019, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-25 ta' Ġunju 2020 fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €256,000 u ddikjarat illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar, lill-klabb intimat billi huma ntitolati jieħdu lura l-pussess sħiħ tal-istess fond u illi n-Naxxar Lions Football Club ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet speċjali tal-liġijiet tal-kera biex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar.*

17. *Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati jew min minnhom u l-iżgumbrament mill-fond de quo kawża tal-leżjoni li qed jsofru u ilhom jsofru għal għexieren ta' snin minħabba leġislazzjoni nġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.*

GĦALDAQSTANT, ir-rikorrrenti jitlob 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 fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

ii. *Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond ossia ħanut 89 gja 93, Żabbar Road, Paola, a favur tal-intimati Joseph Degabriele (K.I. 252038M) u Pauline Degabriele (K.I. 94541M), u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-proprjeta' de quo.*

iii. *Konsegwentement tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-*

Libertajiet Fundamentali, inter alia billi tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrenti ma huwiex obbligat jġedded l-kirja tal-fond ossia ħanut 89 gja 93, Żabbar Road, Paola, a favur tal-intimati Joseph Degabriele (K.I. 252038M) u Pauline Degabriele (K.I. 94541M), u tiddikjara għalhekk illi r-rikorrenti huwa intitolat jirriprendi l-pussess sħiħ tal-istess fondi.

iv. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma ġiex kkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni.*

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

vi. *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-effettiv pagament.*

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

2. Rat illi fid-29 ta' Novembru 2021, l-intimati **Joseph u Pauline Degabriele** laqgħu għal dak mitlub billi qajjmu s-segwenti difiżi : (fol 26)

L-esponenti ġew notifikati bir-rikors Kostituzzjonali fl-ismijiet fuq ċitati. L-esponenti jsostnu illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda għar-raġunijiet li ser jiġu spjegati f'din ir-risposta. Qabel jgħaddu biex iressqu l-eċċezzjonijiet tagħhom għar-rikors promotur, l-esponenti pero jħossu li għandhom jispjegaw l-isfond fattwali li wassal għall-każ in eżami.

Illi l-fatti illi taw lok għal dawn il-proċeduri huma s-segwenti:

L-esponenti huma l-inkwilini tal-fond kummerċjali ossia l-ħanut numru 89 gja 93, Żabbar Road, Paola li kien mikri oriġinarjament lill-missier l-esponent inkwilin ossia, Giuseppe Degabriele ilium deċedut, skont skrittura privata datata 10 t'Ottubru 1964, hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument D";

Illi l-imsemmi fond għadda f'idejn l-inkwilin esponenti permezz ta' skrittura privata fit-12 ta' Novembru 1985, hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument C";

Illi l-imsemmi fond kif preżentament mikri lill-esponent inkwilin huwa soġġett għall-kera ta' sebgħa mija u tletin lira Maltija (LM730) fis-sena, ekwivalenti għas-somma ta' elf u seba' mitt ewro (€1,700), liema kera tal-fond tibda b'effett mill-1 ta' Jannar 1986;

Illi minn dak iż-żmien sa llum il-ħlas tal-kera qatt ma ġie revedut u fl-ebda ħin l-esponenti inkwilini ma ġew avviċinati sabiex tali ħlas jiġi revedut skont il-liġi, tant illi lanqas ma hemm data ta' terminu tal-kirja tal-imsemmi fond stipulata fl-istess skrittura, bil-konsegwenza illi r-rikorrenti baqa' jġedded il-kirja kull sena sa llum; għaldaqstant mhux minnu li l-kirja tal-fond tispiċċa fil-31 ta' Diċembru, 1986 kif allegat mir-rikorrenti (ara fol 2 punt 6 tar-rikors promotur).

L-eċċezzjonijiet tal-intimat esponenti

In vista tal-fatti kif esposti, l-intimat esponenti jitlob bil-qima illi dina l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarju u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, tilqa' għat-talbiet tar-rikorrenti l-eċċezzjonijiet li ġejjin:

<u>Fl-ewwel lok u in linea preliminari,</u> l-intimat esponenti m'huwiex il-leġittimu kontradittur għall-ilment tar-rikorrenti u għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju;

Jidher fil-fatt illi l-ilment ċentrali tar-rikorrenti jirrigwarda liġi partikolari, (l-Artikoli 3 u 4 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) li ċertament ma nħarġitx mill-intimat esponenti. Għall-kuntrarju, l-esponent huwa marbut li jopera fil-qafas tal-liġi kif viġenti. F'dan ir-rigward huwa sinifikanti illi l-esponenti jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju billi ma kienx hu li ħareġ id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

L-esponent ifakkar ukoll illi r-rikorrenti qatt ma avviċinaw lill-inkwilin bl-intenzjoni tagħhom li jawmentaw il-kirja tal-fond u, jew ħadu xi passi alternattivi legali (ngħidu aħna, kawża quddiem il-Qrati Ċivili) biex jimpunjaw il-ftehim dwar l-awmentazzjoni tal-kirja; Jidher pero li issa r-rikorrenti qed jerġa' jibdielhom, u qed isostnu li kien ħaqqhom kumpens ħafna ogħla;

<u>Fil-mertu u b'mod ġenerali,</u> ir-rikorrenti għandhom jippruvaw il-fatti allegati fir-rigward ta' kull wieħed u waħda minnhom;

Illi ir-rikorrenti minkejja li kellhom iċ-ċans kollu li javviċinaw lill-inkwilin u li jirrevedu l-iskrittura privata u jawmentaw il-kera kif mitlub skont il-liġijiet applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ ta' dawn l-imsemmija regolamenti, baqgħu inadempjenti milli jagħmlu dan; difatti mhux kontestat il-fatt illi r-rikorrenti f'dawn il-proċeduri pruvaw javviċinaw jew jieħdu xi passi legali kontra l-inkwilin peress li dan tal-aħħar ma kienx qed iħallas il-kirja stante li din baqgħet titħallas b'mod regolari;

Għalkemm il-kirja tista' tiġi awmentata minn sena għal sena kif donnhom issa qed jippretendu r-rikorrenti, dan id-dritt sa llum qatt ma ġie eżawrit mill-istess rikorrenti, u għalhekk il-ħlas tal-kirja kif mġedda għandu jiġi abbinat mal-kunċett <u>tal-"goodwill"</u> tal-inkwilin;

Sa fejn qed jiġi allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, it-talba hija ikkontestata kemm għaliex, kif ġa ntqal, kif ukoll fattwalment, il-kirja qatt ma ġiet imġedda mir-rikorrenti u wisq anqas li l-intimati ġew imġiegħla jħallsu xi awmentar fil-ħlas tal-kirja u

rrifjutaw milli jagħmlu dan; għaldaqstant il-prinċipju ta' bilanċ u ta' proporzjonalita bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin ma jreġġix. Għall-kuntrarju, ir-rikorrenti volontarjament għażlu li jużufruwixxu ruħhom mill-kirja kif stabbilita sa mill-1985;

Fil-każ odjern, l-iskop wara l-Liġi huwa wieħed leġittimu filwaqt illi l-prinċipju ta' "Proporzjonalita'" ġie kjarament rispettat stante illi r-rikorrenti tħallsu l-kera skont l-iskrittura pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem;

Safejn qed jiġi allegat nuqqas ta' "fair balance" u ksur tal-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, b'mod partikolari ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta meħudin flimkien mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, qabel xejn l-artikoli msemmija huma inapplikabbli f'dan il-każ, għaliex il-ksur allegat qatt ma seta' jiġi prevedut mill-inkwilini, bl-istess mod kif qed jiġi allegat illi r-rikorrenti ma seta' qatt jikkawtela l-pożizzjoni tiegħu skont is-suq; għalkemm donnu r-rikorrenti qed jimponi dritt mhux previst minnu billi jippretendi kumpens ġust u xieraq mill-inkwilin!;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif jista' jirriżulta mill-andament tal-kawża.

Konklużjoni

Illi għaldaqstant l-inkwilin esponenti jissottometti illi huwa mhux il-leġittimu kontradittur għall-ilmenti tar-rikorrenti u, mingħajr preġudizzju għal dan, iżid igħid illi r-rikorrenti qegħdin jivvantaw dritt ta' proprjeta', ħlas, kumpens u danni li fil-verita m'għandhomx u qed jallegaw ksur ta' prinċipji ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tagħhom illi ma jirriżultawx mill-fatti.

Għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontrihom.

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

    1. *Illi preliminarjament, kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti tkun sodisfatta illi l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ossia l-ħanut bin-numru 89 gja 93, Żabbar Road, Paola jappartjeni lir-rikorrenti u huwa tassew soġġett għal kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, mid-dokumentazzjoni pprovduta mill-istess rikorrenti jirriżulta illi kienu huma stess li krew il-fond lill-intimati b'effett mill-1 ta' Jannar 1986, u għalhekk kull ilment marbut mal-kundizzjonijiet tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li kkuntrattaw huma stess u dan skont il-prinċipju fundamentali ta' pacta sunt servanda;*

    2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

    3. *Illi safejn ir-rikorrenti, li jgħidu illi l-kirja de quo hija ta' natura kummerċjali, jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li*

jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

4. *Illi din il-liġi għandha għan leġittimu u hija fl-interess pubbliku għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali, barra li hija maħsuba biex tippreżerva l-vijabilità ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja lill-konsumatur u tipprovdi stabbilità fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-ażjendi;*

5. *Illi subordinament u bla ħsara għal dak fuq imsemmi, dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera, jingħad ukoll li l-kwantum tal-kera li kellu jitħallas għall-kiri ta' dan il-fond u l-kundizzjonijiet l-oħra lokatizzji, skont id-dokument immarkat Dok. C u anness mar-rikors promotur, ġew imposti mir-rikorrenti nfushom bi qbil mal-kerrej intimat, mingħajr l-intervent tal-Istat. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux issa jilmentaw fuq il-valur tal-kirja li fil-fehma tagħhom huwa baxx. Ma kienx l-Istat li ddetta l-ammont ta' kemm kellha tkun il-kera, u ma kien hemm xejn fil-liġi li jżommhom milli jistabbilixxu awmenti perjodiċi tal-kera;*

6. *Illi dejjem fuq l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jingħad ukoll li bid-dħul fis-seħħ tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, fin-nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet, il-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2014 għandha tiżdied bil-ħamsa fil-mija kull sena, li ċertament mhijiex żieda negliġibbli. L-esponent ma għandu ebda tort għal kwalsiasi nuqqas da parti tar-rikorrenti sabiex jikkawtelaw u jipproteġu l-interessi tagħhom u fi kwalunkwe każ, ai termini tal-artikolu 1531I tal-Kap. 16, il-kirja għandha tintemm sal-1 ta' Ġunju 2028;*

7. *Illi huwa għalhekk pależ illi m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, u konsegwentement isegwi li t-talbiet tar-rikorrenti lanqas ma għandhom jintlaqgħu;*

8. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u b'referenza partikolari għat-tielet (3) talba tar-rikorrenti fejn dawn talbu lil din l-Onorabbli Qorti "tiddikjara ghalhekk illi r-rikorrenti huwa intitolat jirriprendi l-pussess sħiħ tal-istess fondi", jingħad bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum adattat sabiex takkorda tali talba;*

9. *Illi bla ħsara għall-premess, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għandu jiġi rimedjat bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens għandu jirrifletti:*

    a. *Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku;*
    b. *Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tagħhom, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien*

jirnexxielhom iżommu l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;

c. *Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienu krew il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienu jipperċepixxu kienet tkun suġġetta għat-taxxa;*

d. *Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kera mingħand l-inkwilini;*

10. *Illi di più, għandu jkun hemm tnaqqis addizzjonali fil-kumpens jekk jirriżulta li kien hemm ċirkostanzi li abbażi tagħhom ir-rikorrenti setgħu jipprevalixxu ruħhom mir-rimedji ordinarji mogħtija mil-liġi sabiex jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini.*

11. *Illi in linea mal-premess, in kwantu għal danni morali, għandu jittieħed in konsiderazzjoni l-fatt li r-rikorrenti daħlu fi ftehim lokatizzju mal-intimat bil-buona volontà tagħhom u li qatt ma fittxew li jiżgumbraw lill-intimat, anzi komplew jipperċepixxu r-renta u kien biss riċentement li fetħu proċeduri għal allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom;*

12. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, l-esponent Avukat tal-Istat umilment jitlob illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Provi

4. Rat id-dokumentazzjoni eżebiti mir-rikorrent flimkien mar-rikors promotur in sostenn tat-titolu tagħhom.

5. Rat l-affidavit ta' **Roberta Camilleri**, bint ir-rikorrenti Alfrida Vella, ppreżentat mar-rikors promotur. (fol 7)

6. Rat l-iskritturi ta' lokazzjoni eżebiti mir-rikorrenti, partikolarment l-iskrittura tat-12 ta' Novembru 1985. (fol 21)

7. Rat illi fit-2 ta' Diċembru 2021, il-Qorti appuntat lill-**Perit Elena Borg Costanzi** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u, fuq talba tar-rikorrenti, tqis il-valur lokazzjoni ta' l-istess fond mis-sena 1987 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

8. Rat illi fil-11 ta' Frar 2022 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fis-16 ta' Frar 2022. (fol 48)

9. Rat d-domandi in eskussjoni ta' l-intimati Degabriele illi ġew ippreżentati fit-28 ta' April 2022 (fol 67) u li għalihom irrispondiet il-Perit Tekniku fil-21 ta' Ġunju 2022. (fol 69)

10. Rat l-affidavit ta' **Joseph Degabriele**, ippreżentat fil-25 ta' Novembru 2022. (fol 73)

11. Semgħet il-kontro eżami ta' Roberta Camilleri illi sar fid-9 ta' Marzu 2023. (fol 86)

12. Semgħet il-kontro eżami ta’ Joseph Degabriele illi sar fid-9 ta’ Marzu 2023. (fol 92)

13. Rat illi fid-9 ta’ Marzu 2023, il-kawża ġiet differita għas-sottomissjonijiet rikorrenti bil-miktub b’dan illi l-intimati Degabriele kellhom jippreżentaw kopja tal-ktieb tal-kera tagħhom filwaqt illi r-rikorrenti kellhom jippreżentaw id-denunzja ta’ Elizabeth Fenech.

14. Rat illi fis-16 ta’ Marzu 2023, ir-rikorrenti ippreżentaw, permezz ta’ Nota, id-denunzja ta’ Elizabeth Fenech datata 30 ta’ Ġunju 2018. (fol 104)

15. Rat illi fis-16 ta’ Marzu 2023, ir-rikorrenti ippreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub.

16. Rat illi fis-26 ta’ April 2023 ġie ppreżentat, mill-intimati Degabriele, kopja ta’ ktieb tal-kera tal-fond, ossija ħanut, meritu tal-kawża odjerna għas-snin 2006 sa 2022. (fol 114)

17. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub ta’ l-intimati Degabriele ppreżentati fil-31 ta’ Lulju 2023. (fol 132)

18. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub ta’ l-Avukat tal-Istat ippreżentati fl-1 ta’ Awissu 2023. (fol 139)

19. Rat illi fl-10 ta’ Jannar 2024 il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Fatti tal-każ

20. Jirriżulta li permezz ta’ kuntratt datat 10 ta’ Ottubru 1964, missier ir-rikorrenti, ossija Thomas Fenech kien wella l-fond 93, Żabbar Road, Paola lill-missier l-intimati, Giuseppe Degabriele.

21. Jirriżulta r-rikorrenti wirtu lill-ġenituri tagħhom, fejn Thomas Fenech miet fit-18 ta’ Marzu 1970 filwaqt illi Elizabeth Fenech mietet fl-10 ta’ Marzu 1983.

22. Jirriżulta li, permezz ta’ kuntratt datat 12 ta’ Novembru 1985, ir-rikorrenti odjerni daħħlu fi skrittura ta’ kera ma’ Joseph Degabriele għall-istess fond, versu kera ta’ Lm 730 fis-sena, bir-rata ta’ Lm 2 kuljum, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.

23. Jirriżulta illi l-intimati dejjem ħallsu regolari u r-rikorrenti qatt ma kkomunikaw ma’ l-intimati dwar il-kera dovuta jew dwar xi pretensjonijiet illi kellhom għal żieda fil-kera dovuta.

24. Jirriżulta illi l-unika proċeduri mibdija kontra l-intimati huma dawk odjerni.

Provi

25. Jirriżulta, mill-atti u mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti huma sidien tal-fond 89, Triq Ħaż-Żabbar, Paola, illi huwa mikri bħala ħanut li għandu l-isem ‘Degabriele Gift Shop’ (vide ritratt a fol 60).

26. Jirriżulta illi fond kien mikri bħala ħanut u llum qiegħed jintuża bħala store/showroon da parte ta’ l-intimati, u dana kif jidher mir-ritratti a fol 60 sa 63 meħuda mill-Perit Arkitett tal-Qorti.

Rapport Peritali

27. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi** illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet: (fol 48 - 63)

DESKRIZZJONI TAL-FOND IN KWISTJONI

01 DWAR L-UŻU U L-ISTAT TAL-FOND

02 Il-fond in kwistjoni jikkonsisti minn ħanut sottopost għal propjeta’ ta’ terzi persuni f’pożizzjoni ċentrali fil-qalba tar-raħal fi triq prominenti, fil-Building Scheme kif ukoll fl-Urban Conservation Area biswit djar simili, ftit ‘il bogħod mill-Fgura u mill-football ground. Il-fond kien magħluq waqt iż-żewġ aċċessi u jidher illi ma jintużax.

…

12. Hija fil-opinjoni tal-esponenti, wara li ħadet konjizzjoni tal-atti u tenut kont l-istat tal-propjeta’, l-valur tal-propjeta’ fis-suq liberu huwa ta’ mitejn u għaxart elef Ewro (€210,000.00).

13. Illi l-valur lokatizzju tal-fond meritu tal-kawża tul iż-żminijiet stabbiliti fid-digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti huma elenkati:

MIS SENA	***SAS-SENA***	***VALUR LOKATIZZJU ANNWALI***
1987	*1992*	*€700*
1993	*1998*	*€1200*
1999	*2004*	*€2100*
2005	*2010*	*€3200*
2011	*2016*	*€5500*
2017	*2021*	*€7200*

Tant għandha x’tirrelata l-esponenti Perit Tekniku għall-konsiderazzjoni ta’ din l-Onorabbli Qorti, salv merti oħra ta’ natura legali.

28. Jirriżulta illi, fil-każ odjern, saru domandi lill-Perit Tekniku li ma biddlux il-konklużjonijiet tagħha u għalhekk il-Qorti ma tara ebda raġuni ‘l għaliex ma għandhiex tistrieħ fuq il-konklużjonijiet minnha milħuqa.

Difiżi Mqajjma

29. Jirriżulta illi l-intimati Joseph u Pauline Degabriele, fid-difiża tagħhom, fost il-varji difiżi minnhom mqajjma, filwaqt li nsistew illi huma ma kienx il-leġittimu kontradittur u ma kellux jiġi mġiegħel iħallas ebda kumpens, saħqu illi huwa dejjem ħallsu skond il-Liġi u r-rikorrenti qatt ma avviċinawhom biex jirrevedu l-iskruttura ta' lokazzjoni.

30. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra oġġezzjona għat-talba kif redatta mir-rikorrenti fejn, prinċipalment, saħaq ma huwiex minnu li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att X tal-2009, qed jiġu leżi lir-rikorrenti d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetàjiet in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Huwa saħaq ukoll illi l-artikolu 1531D tal-Kap 16, li daħal fl-1 ta' Jannar 2014, il-kirja setgħet tiżdied b'ħamsa fil-mija filwaqt illi, a tenur tal-Artikolu 1531I tal-Kap 16, il-kirja għandha tintemm fl-1 ta' Ġunju 2028.

Każ kontra l-intimati Joseph u Pauline Degabriele

31. L-intimati Joseph u Pauline Degabriele, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet tagħhom, jidher li qed iqajjmu, fost id-difiżi tagħhom, l-eċċezzjoni illi ma humiex il-leġittimu kontraditturi.

32. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawża fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- l-Avukat Ġenerali et**, fejn dwar il-kwistjoni tal-leġittimu kontradittur ġie trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjeż f'kawża simili u sostniet is-segwenti:

> *20. Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m'għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita' tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffettwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita' tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f'dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integreta' tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huma leġittimi kuntradittturi. Għaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqgħet it-talba għas-sejħa fil-kawża tal-każin intimat.*

33. Għalhekk, ma hemm ebda raġuni għaliex din il-Qorti għandha tilqa' tali linja difensjonali.

34. Jirriżulta wkoll illi l-intimati Joseph u Pauline Degabriele saħqu illi ma għandhom jbagħtu ebda spejjeż.

35. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għal dak illi ntqal mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ciantar et deċiża fl-24 ta' Frar 2012 fejn dwar difiża simili, kien intqal is-segwenti:

> *... kumpens bħal dak għandu jbagħtih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-*

1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;

Fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.

36. Il-Qorti, għalhekk, tqis li ghandha tilqa' limitatament tali difiża billi jidher ċar illi l-intimati Joseph u Pauline Degabriele kienu biss benefiċċjarji minn Liġi u ma ġiex ippruvat illi b'xi mod kien qegħdin jabbużaw minnha, għalkemm jidher illi l-fond ossija ħanut ma huwiex qiegħed jintuża bħala ħanut attiv iżda unikament bħala showroom, u ċertament huma ma għandhom jbagħtu ebda spejjeż f'każ illi jinstab ksur a favur tar-rikorrenti, għajr l-ispejjeż tagħhom.

<u>Każ kontra l-Avukat tal-Istat</u>

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

37. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilini u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

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

<u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).</u>

39. 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."

40. Fl-eċċezzjonijiet l-Avukat tal-Istat saħaq li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjeta` għall-interess ġenerali, u sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar peress li l-Istat huwa fil-liberta`, li jekk

meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` għall-interess ġenerali. Madanakollu, korrettement, l-istess Avukat tal-Istat aċċetta illi l-ġurisprudenza nostrana ta' llum il-ġurnata ma tagħtihx konfort f'tali argumentazzjoni.

41. Ġie eċċepit ukoll bl-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera kellha tiżdied konsiderevolment u illi l-kirja, la darba waħda kummerċjali, kienet ser tibqa' protetta sal-2028.

42. Ir-rikorrent, mill-banda l-oħra, b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, sostna illi l-Att X tal-2009, inkluż ir-rata ta' inflazzjoni hemm dettata, ma stabilixxietx kera in linea mal-kera kurrenti, b'hekk l-Istat naqas li jiffissa bilanċ bejn l-interessi tas-sid u dak tal-inkwilin, għaliex is-sidien ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu għaliex il-kera hija ċirkoskritta bl-Artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 69, u bil-liġijiet viġenti, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

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

> *"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).*

45. 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."

46. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond kummerċjali in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, u għalhekk koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dan peress illi wara illi kien hemm kera preċedenti lill-missier l-intimati mis-sena 1964, il-kirja odjerna bdiet fis-sena 1985, u baqgħet tiġġedded 'ex lege' wara li kellha tiskadi oriġinalment il-kirja kummerċjali li kienet saret. Għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mil-Liġi.

47. Ir-rikorrent jikkontendi illi l-kera li kien qed jitħallas kienet waħda miżera u li ma jistgħux jirrealizzaw il-qliegħ li setgħu jagħmlu minn dana l-fond kummerċjali.

48. F'dana l-istadju, madanakollu, huwa rilevanti 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).

49. Il-Qorti tosserva illi jidher, mill-provi, li fis-sena 1985, il-kirja miftiehma kienet ta' Lm720 fis-sena pagabbli kull tlett xhur, ossija € 1,677, liema kera jidher illi baqgħet titħallas u aċċettata hekk sat-30 ta' Settembru 2022 (fol 130), ossija wara illi l-proċeduri odjerni nbdew.

50. Rilevanti ukoll huwa dak illi qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **Apap Bologna vs Avukat Ġenerali et** deċiża fid-29 ta' Marzu 2019, fejn dwar dan, fl-ambitu ta' kirja kummerċjali, kellha dan xi tgħid:

27. Huwa paċifiku ormaj fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, li l-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjeta` tal-individwu skond l-artikolu konvenzjonali fuq ċitat, u għalhekk il-każ odjern għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dak l-artikolu. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat ikun jaqa' taħt dak l-artikolu, hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-komunita` u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-individwu. Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju

sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti fid-determinazzjoni tagħha dwar il-vertenza jekk seħħitx jew le.

"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).

28. Għalhekk ġustament l-ewwel Qorti osservat li fil-każ odjern kellha taċċerta ruħha jekk inżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali li jħares il-vijabbilita` ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali mal-bżonn li jiġu mħarsa d-drittijiet tas-sidien għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom. L-intimat Avukat Ġenerali jgħid li l-ewwel Qorti sabet li l-miżien tal-proporzjonalita` kien ixaqleb b'mod eċċessiv u negattiv kontra l-interessi tar-rikorrent Apap Bologna minħabba l-ammont żgħir wisq li kien qed jitħallas bħala kera meta mqabbel mal-istimi peritali mressqa fl-atti tal-kawża. Kuntrarjament għal dan insibu li l-ewwel Qorti ma ħaditx biss in konsiderazzjoni l-kera baxxa ħafna li jħallsu l-intimati Flores, iżda kkunsidrat is-segwenti fatturi wkoll, li: a) it-tiġdid tal-kirja ope legis; b) il-bidla għall-aħjar fil-qagħda ekonomika tal-pajjiż; c) l-aċċettazzjoni tal-kera da parti tas-sidien; d) nuqqas ta' talba biex tiżdied il-kera; e) żieda fil-kera pattwita; f) iż-żmien meta tintemm kirja kummerċjali; g) il-kera kif stabbilita mill-awturi tar-rikorrent; u waslet ġustament għall-konklużjoni li l-piż li kellu jġorr is-sid kien wieħed sproporzjonat u eċċessiv filwaqt li ma ngħata l-ebda kumpens xieraq. L-ewwel Qorti ma setgħetx tasal għal konklużjoni mod ieħor tenut kont tal-fatturi kollha negattivi li jxeqilbu l-miżien tal-proporzjonalita` kontra r-rikorrent Apap Bologna.

51. Fil-każ odjern, meta tistħarreġ dak li ngħad b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Huwa ċar li, fil-każ odjern, qegħdin nitħaddtu dwar fond illi qiegħed jintuża għal għanjiet **<u>prettament kummerċjali</u>**, u għalhekk ftit li xejn tista' tidħol fiha xi tip ta' aspett soċjali.

52. Għalhekk, huwa ċar li s-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali ma tista' qatt titqies illi twettqet b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-

tgawdija ta' ħwejġu, bir-riżultat illi hemm ksur ċar tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

53. 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-liġijiet viġenti, ħalqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, seħħ vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent.

54. Il-Qorti tqis ukoll illi, fil-każ odjern, ma hemm ebda benefiċċju soċjali illi remotament setgħet titqies bħala fattur li jwassal lil dina l-Qorti sabiex tiddikjara li s-soċjeta' intimata tibqa' tibbenefika mill-effetti tal-liġijiet li jipproteġuha, peress illi huwa ċar li fil-każ odjern, għandna operazzjoni kummerċjali illi qiegħda tibbenefika minn ħanut fiċ-ċentru ta' Raħal Ġdid!

55. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u d-difiża sollevata mill-intimati f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

Kumpens

56. 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.

57. Ġaladarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li t-talba għal danni pekunarji u non pekunjarji hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

58. Konsegwentement, din il-Qorti ser tipprovdi għal danni u dan a tenur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

59. Jirriżulta wkoll illi, sa mis-snin sittin, il-fond kien qiegħed jinkera bħala ħanut u għalhekk ma għandu jkun hemm ebda dubju illi dina kienet **kirja kummerċjali** u għalhekk għandha titqies bħala tali.

Data ta' Leżjoni

60. Il-Qorti tosserva li l-ewwel li għandha tistabilixxi hija minn meta għandu jiġi kkalkulat il-kumpens.

61. Jirriżulta r-rikorrenti wirtu lill-ġenituri tagħhom, fejn Thomas Fenech miet fit-18 ta' Marzu 1970 filwaqt illi Elizabeth Fenech mietet fl-10 ta' Marzu 1983.

62. Jirriżulta wkoll illi, wara illi l-fond kien preċedentement mikri lill-missier l-intimati Degabirele sa mis-sena 1964, permezz ta' kuntratt datat 12 ta' Novembru 1985, ir-rikorrenti odjerni daħlu fi skrittura ta' kera ma' Joseph Degabriele għall-istess fond, versu kera ta' Lm730 fis-sena, bir-rata ta' Lm2 kull jum, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.

63. Jirriżulta illi l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni daħal in vigore b'effett mit-30 ta' April 1987 permezz tal-Kap 319.

64. Jirriżulta, madanakollu, illi sa mis-sena 1985, ir-rikorrenti kienu qed jipperċepixxu kera annwali ta' €1,700, liema kera kienet ferm aktar minn dik stabbilita mill-Perit Tekniku tal-Qorti sas-sena 1997, fejn il-kera ġusta minnha stabbilita għall-perjodu 1993 sa 1998 kien indikat fil-valur ta' €1,200.

65. Għalhekk, kwalsiasi leżjoni illi setgħu sofrew ir-rikorrenti għandu jitqies illi skatta minn meta l-valur tal-kera ġusta tal-fond kien ogħla minn dak minnhom perċepit, ossija minn Jannar 1999 – għalhekk kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **<u>Jannar tas-sena 1999</u>** 'il quddiem.

66. Jirriżulta wkoll illi d-dħul tal-Att XXIV tal-2021 ma pprovda ebda rimedju alternattiv lil sidien ta' fond kummerċjali, bħalma hija dik odjerna.

67. Għalhekk, kwalsiasi kumpens pekunjarju għandha tingħata sa Jannar 2024, meta l-kawża tħalliet għas-sentenza.

68. Għaldaqstant, il-kumpens għandu jiġi kkalkolat minn Jannar 1999 sa Jannar 2024, ossija ħamsa u għoxrin sena (25).

<u>Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji</u>

69. Dwar danni pekunarji, 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:

> *"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 ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jigi 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."*

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

"Illum il-ġurnata il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi kriterjii ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi vs Malta (QEDB 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in succinct li sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' circa 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 illi l-attriċi kien irnexxielha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha imbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

71. 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 irnexxelhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma, għandu imbagħad jitnaqqas il-kera pperċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

72. Dwar id-danni non-pekunjarji, din il-Qorti tagħmel referenza għall-każ **Carmel Mifsud vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Jannar 2024, fejn, f'ċirkostanzi simili għal dawn tal-każ odjern, il-Qorti qieset li d-danni non-pekunarji kellhom ikunu ta' € 1,000, u dana anke in linja ma' sentenza preċedenti tagħha stess fl-ismijiet 'Maria Concetta Deguara Caruana Gatto vs Philip Farrugia' (App 142/21), dwar dan il-Qorti Kostituzzjonali kellha dan xi tgħid:

41. Jingħad illi fil-każ odjern, u tenut kont il-fatti specie tal-każ, speċjalment il-kera perċepita u l-fatt li r-rikorrenti stess ma talbux għaż-żidiet dovuti lilhom, din il-Qorti hija tal-ħsieb illi l-kumpens non-pekunarji għandu jibqa' kif illikwidatu l-Ewwel Qorti u dan in linea wkoll ma' dak ġia deċiż minn din il-Qorti.

73. Fil-każ odjern, għalkemm ir-rikorrenti kellhom dritt illi jżidu l-kera skond il-Liġi mis-sena 2014 b'5%, huma naqsu milli jagħmlu dan, u dan anke wara illi l-proċeduri odjerni kienu ġia inbdew.

74. Jidher ukoll, kif ġia indikat aktar 'il fuq, illi sas-sena 1997, ir-rikorrenti kienu qed jipperċepixxu kera illi kienet ferm ogħla minn dik stabbilita mill-Perit Tekniku tal-Qorti, w għalhekk ċertament ma jistax jitqies illi b'xi mod setgħu sofrew xi danni morali.

75. Jidher ċar, għalhekk, illi ma hemm ebda raġuni 'l għaliex ma għandhiex din il-Qorti tqis illi jkun ġust u ekwu illi kumpens non-pekunjarju għandu jkun ta' €1,000.

76. Ikkunsidrat il-metodoloġija fuq imsemmija kif ukoll il-konsiderazzjonijiet dwar danni non-pekunarji, il-kalkolu tad-danni kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji għandu jkun is-segwenti:

<u>Danni Pekunjarji</u>								
Minn	**Sa**	**Kera Perċepibbli (€)**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
Mejju	Mejju							
1999	2004	2100	6		12600			
2005	2010	3200	6		19200			
2011	2016	5500	6		33000			
2017	2023	7200	7		50400			
Mejju 2023	Frar 2024	7200		9	5400			
	Numru ta' Snin		25					
				TOTAL	120600			
			Naqqas 30%		36180			
		Bilanc				84420		
			Naqqas 20%			16884		
				TOTAL Danni Pekunjarji			67536	
Kera Mħallsa								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
1999	2024	1678	25	41950				
	Numru ta' Snin		25					
		TOTAL		41950				
				Naqqas Kera Mħallsa			41950	
				BILANĊ Danni Pekunjarji				25586
<u>Danni Non Pekunjarji</u>								
				ZID Danni Non Pekunjarji				1000
			<u>TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji</u>					26586

77. Il-Qorti tosserva li tali somom ċertament jinkorporaw fihom l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku l-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

78. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun ta' **sitta u għoxrin elf, ħames mija u sitta u tmenin Euro (€26,586).**

Rimedju Ulterjuri

79. Din il-Qorti tosserva li, fil-każ odjern, ma hemm assolutament ebda bażi soċjali illi biha l-intimati għandhom jibbenefikaw mill-applikazzjoni tal-Liġi a favur tagħhom, u ma hemm ebda possibbilta' reali u fattibbli li, b'xi mod, ir-rikorrenti jingħataw kirja in linea ma dawk stabbiliti hawn aktar 'il fuq permezz tal-għodda legali lilhom mogħtija sa qabel is-sena 2028, meta l-protezzjoni tal-kera fil-każ ta' propjeta' kummerċjali tintemm.

80. Għalhekk ikun ġust u opportun illi t-tielet talba tar-rikorrenti tiġi milqugħa wkoll fis-sens illi jiġi dikjarat illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja peress illi d-disposizzjonijiet tal-Liġi fuq iċċitati ma humiex aktar applikabbli b'dan illi għalhekk huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond b'effett immedjat.

Konklużjoni

Il-Qorti,

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

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

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

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat fejn jirrigwardaw il-leżjoni ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, kif fuq aħjar deskritt.

Tilqa' l-**Ewwel** u **Tieni** Talba tar-rikorrenti u għalhekk:

Tiddikjara illi drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) ġew leżi u għalhekk:

Tiddikjara illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond ossia ħanut 89 gja 93, Żabbar Road, Paola, a favur tal-intimati Joseph Degabriele (K.I. 252038M) u Pauline Degabriele (K.I. 94541M), u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

Tilqa’ t-**Tielet** Talba u:

Tiddikjara illi r-rikorrenti ma huwiex obbligat jġedded il-kirja tal-fond ossia ħanut 89 gja 93, Żabbar Road, Paola, a favur tal-intimati Joseph Degabriele (K.I. 252038M) u Pauline Degabriele (K.I. 94541M), u tiddikjara għalhekk illi r-rikorrenti huwa intitolat jirriprendi l-pussess sħiħ tal-istess fondi, u fi żmien immedjat.

Tilqa’ r-**Raba’** Talba u:

Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b’konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif fuq spjegat.

Tilqa’ l-**Ħames** Talba u:

Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi, fl-ammont **sitta u għoxrin elf, ħames mija u sitta u tmenin Euro (€26,586).**

Tilqa’ s-**Sitt** Talba u għalhekk:

Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta’ **sitta u għoxrin elf, ħames mija u sitta u tmenin Euro (€26,586).**

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa’ l-ispejjeż tar-rikorrenti filwaqt illi Joseph u Pauline Degabriele għandhom jerfgħu 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