QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 13 ta' Mejju, 2024.

Numru 3

Rikors numru 197/21/1 AF

Maġġur Raymond Miller; Gerald Miller; Christine Cassola, u b'ordni tal-Qorti tal-24 ta' Jannar 2023, il-Qorti tordna li l-atti jgħaddu f'isem John Cassola minn Christine Cassola; David Demajo Albanese, u skont id-digriet datat 17 ta' Lulju 2023 ġie ordnat li l-ġudizzju jiġi trasfuż f'isem Carol Demajo Albanese minflok David Demajo Albanese; u Paul Demajo Albanese

v.

Awtorità tad-Djar, Avukat tal-Istat, Mario Victor Gatt u Mary Gatt

1. B'rikors ippreżentat fil-11 ta' Lulju 2023 ir-rikorrenti appellaw minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Ġunju 2023 li sabet li l-kirja tal-fond <u>1 ġja 96, Triq l-Arkati ġja Marina Street, L-Isla</u> favur l-intimati Gatt, kif protetta bl-Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 158"] qabel ma ġiet emendata bl-Att XXVII tal-2018 tikser

id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti mħarsa bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["il-Konvenzjoni"], u konsegwentement illikwidat favurihom kumpens fis-somma komplessiva ta' €35,000, inkwantu għal €30,000 danni pekunjarji u €5,000 danni morali.

2. Ir-rikorrenti appellaw peress li jippretendu kumpens f'somma ta' mhux inqas minn €69,869.

<u>Preliminari</u>

3. Fir-rikors promutur, li ġie ppreżentat fis-26 ta' Marzu 2021, il-fatti prinċipali ta' dan il-każ ġew imfissra hekk:

> *"i. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **1 gja 96, Triq l-Arkati gja Marina Street, L-Isla, Malta,** li gie assenjat lil genituri taghhom u/jew lil zijiethom ossia Maria Carmela sive Lina Miller, Maria Miller, Maria Victoria Cassar, u John u Alphonse Demajo Albanese, u dan b'kuntratt ta' divizjoni ta' 19 ta' April 1983 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"<u>Dokument A</u>".***
>
> *ii. Illi John Demajo Albanese miet fil-4 ta' Awwissu 1990 u l-wirt tieghu ddevola b'testment tal-4 ta' Awwissu 1983 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonnello fejn innomina bhala eredi lil erba' hutu ossia, Maria Anna sive Maria Miller, Carmela sive Lina Miller, Victorine Cassar u huh Alphonse Demajo Albanese, bi dritt ta' sostituzzjoni fuq uliedhom. Peress illi ghaddew l'fuq minn ghaxar (10) snin mill-mewt tieghu, mhux mehtieg li tingieb kopja tad-denunzja tieghu.*
>
> *iii. Illi Frank Demajo Albanese miet fis-5 ta' Ottubru 1977 fl-Isvezja, u l-wirt tieghu ddevolva in kwantu ghal-nofs indiviz fuq John Demajo Albanese u hutu Maria Miller in kwantu ghal-1/6 u Carmelina Miller in*

kwantu ghal- 1/3 waqt li halla l-usufrutt ta' hwejgu lil martu Annastina Demajo Albanese neé Karfve, li mietet fit-3 ta' Settembru 1997. Peress illi ghaddew l'fuq minn ghaxar (10) snin mill-mewt tieghu, mhux mehtieg li tingieb kopja tad-denunzja tieghu.

*iv. Illi ghalhekk konsegwentament, illum, ir-rikorrenti Raymond u Gerald Miller ghandhom sehem indiviz ta' 13/48 kull wiehed mill-fond **1 gja 96, Triq l-Arkati, L-Isla, Malta**, li huma wirtu kemm minghand il-mejta ommhom Carmela Miller neé Demajo Albanese li mietet fl-14 ta' Awwissu 2008, kif wkoll minghand kuginuhom Patrick Miller li miet fit-8 ta' Settembru 2018 kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni causa mortis tat-30 ta' April 2019 fl-atti tan-Nutar Dottor Liza Schembri, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument B".***

*v. Illi Christine Cassola ghandha sehem indiviz ta' 11/48 mill-fond **1 gja 96, Triq l-Arkati, L-Isla, Malta** liema proprjetà hija wirtet mill-mejta ommha Maria Victoria Cassar li mietet fit-8 ta' Novembru 2012 u li l-wirt taghha ddevolva fuqha kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni causa mortis tat-22 ta' Mejju 2019 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri li kopja tieghu huwa hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument C".***

*vi. Illi David u Paul Demajo Albanese ghandhom sehem indiviz ta' 11/48 bejniethom mill-fond **1 gja 96, Triq l-Arkati, L-Isla, Malta**, mill-wirt tal-mejjet missierhom Alphonse Demajo Albanese li miet fil-11 ta' Jannar 1986 u mill-wirt ta' zijuhom John Demajo Albanese li miet fl-4 ta' Awwissu 1990, u li l-wirt tieghu ddevolva fuqhhom b'testment tal-4 ta' Awwissu 1983 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello.*

*vii. Illi dan il-fond gie moghti b'koncessjoni enfitewtika temporanja tal-10 ta' Dicembru 1971 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia, li kopja tieghu huwa hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument D",** lil Emanuel Mallia, versu cens annwu u temporanju ta' Lm84.00c fis-sena, li jithallsu kull sitt xhur bil-quddiem.*

*viii. Illi b'kuntratt tal-14 ta' April 1982 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciberras, Emanuel Mallia kkonceda z-zmien li kien ghad fadal tal-fond imsemmi lill-intimati Gatt, u dan skond **"Dokument E"** hawn anness.*

*ix. Illi b'rekwizizzjoni tat-22 ta' Ottubru 1981, R.O. 44688, il-fond imsemmi **1 gja 96, Triq l-Arkati, L-Isla, Malta**, gie rekwizizzjonat mill-Housing Secretary u allokat lil Mario Victor Gatt.*

*x. Illi l-ordni ta' derekwizizzjoni fuq dan il-fond inharget fil-5 ta' Settembru 1995, skond **"Dokument F"** hawn anness.*

xi. Illi wara li din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet, ai termini tal-Att XXIII tal-1979, l-intimati Gatt bdew ihallsu lir-rikorrenti kera ta' Lm168.00c fis-sena, u dan mill-10 ta' Dicembru 1988, li regghet gholiet fl-10 ta' Dicembru 2003 ghal Lm247.00c fis-sena, ekwivalenti ghal €575.36c fis-sena, liema kera kellha tizdied ghal €730.58 fis-sena

> *fl-10 ta' Dicembru 2013, u kellha terga' toghla fl-10 ta' Dicembru 2016 ghal €745.65c, u kellha terga tizdied ghal €777.18c fl-10 ta' Dicembru 2019, u terga tizdied fl-10 ta' Dicembru 2022".*

4. Ir-rikorrenti jikkontendu illi la l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u lanqas il-Kap. 158 ma żammu bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien u l-għan pubbliku. Għalhekk huma ġarrbu ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

5. Talbu għalhekk lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) sabiex:

> *"1. Tiddikjara u tiddeciedi illi minhabba c-cirkostanzi u fatti suesposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors u minhabba l-Ordni ta' Rekwizizzjoni R.O. 44688, kif wkoll minhabba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 tezisti lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u li l-effetti ta' tali Ordni ta' Rekwizizzjoni ghadhom sa llum jincidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti.*
>
> *2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond 1, Triq l-Arkati gja Marina Street, l-Isla, proprjetà tar-rikorrenti, a favur tal-intimati Mario Victor Gatt (K.I. 556650 M) u Mary Gatt (K.I. 899754 M) tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jitterminaw il-lokazzjoni relattiva u jikkancellaw ghall-effetti kollha tal-ligi ir-rekwizizzjoni relattiva, oltre rimedji ohra li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jigu rrintegrati fil-pussess u godiment shih u reali ta' hwejjighom, primarjament billi l-istess intimati Mario Victor Gatt (K.I. 556650 M) u Mary Gatt (K.I. 899754 M) jigi zgumbrat mill-fond imsemmi u r-rikorrenti rrintegrati fil-pussess u godiment shih ta' hwejjighom.*
>
> *3. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tar-rekwizizzjoni u okkupazzjoni in kwistjoni li ma*

kkreatx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk ta' l-inkwilini, stante illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Ligi.

5. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom jhallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-intimat minn issa in subizzjoni".

6. L-intimata Awtorità tad-Djar wieġbet b'risposta ppreżentata fid-19 ta' April 2021[1] fejn *inter alia* eċċepiet illi l-Kap. 125, li taħtu nħareġ l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, mhux mertu tal-lanjanza u li f'kull każ it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

7. B'risposta ppreżentata fit-3 ta' Mejju 2021[2], l-inkwilini Gatt sostanzjalment wieġbu illi huma ma jirrispondux għall-allegazzjonijiet ta' drittijiet fondamentali, u li huma jokkupaw il-fond b'titolu validu fil-liġi.

8. L-Avukat tal-Istat wieġeb permezz ta' risposta preżentata fl-10 ta' Mejju 2021[3]. Eċċepixxa illi: (i) ir-rikorrenti jridu jġibu prova sodisfaċenti kemm dwar it-titolu tagħhom fuq il-fond inkwisjtoni u kif ukoll li l-kirja hija regolata bil-Kap. 158; (ii) li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar il-perjodu qabel ma kellhom titolu fuq il-proprjetà; (iii) ir-rikorrenti ma utilizzawx ir-rimedju spettanti lilhom skont l-emendi tal-2018; (iv) għal dak

[1] Fol. 52B *et seq*.
[2] Fol. 54 *et seq*.
[3] Fol. 58 *et seq*.

li għandu x'jaqsam mal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni huwa għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju; (v) għal dak li għandu x'jaqsam ma allegazzjonijiet ta' ksur ta' drittijiet Konvenzjonali marbuta mal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, it-talba tar-rikorrenti hija inammissibbli *ratione temporis*; u (vi) li l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt.

9. B'sentenza mogħtija fis-27 ta' Ġunju 2023 ["is-sentenza appellata] l-Ewwel Qorti ddeċidiet billi:

> *"Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti limitatament billi tiddikjara li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà sanċit permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u għal finijiet tat-tielet, ir-raba' u l-ħames talba, tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' ħamsa u tletin elf Ewro (€35,000) kwantu għal tletin elf Ewro (€30,000) danni pekunjarji u ħamest elef Ewro (€5,000) danni non-pekunjarji, inkluż l-imgħax legali sad-datat tal-pagament effettiv.*
>
> *L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-Avukat tal-Istat".*

10. Sa fejn rilevanti għal dan l-appell, il-Qorti tal-ewwel grad ibbażat id-deċiżjoni tagħha fuq is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"...*
>
> *B'kuntratt t'enfitewsi temporanja tal-10 ta' Diċembru 1971 fl-atti, tan-Nutar Dottor Joseph Cachia, il-fond mertu ta' din il-kawża ġie konċess lil Emanuel Mallia versu ħlas ta' ċens annwu u temporanju fis-somma ta' Lm84.00 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Il-konċessjoni oriġinali kienet għal terminu ta' sbatax-il sena. Intant, il-fond ġie milqut b'ordni ta' rekwiżizzjoni li ġġib in-numru 44688 tat-22 t'Ottubru 1981 liema ordni inħarġet mill-Awtorità tad-Djar. B'kuntratt tal-14 t'April 1982 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciberras, Emanuel Mallia kkonċeda l-*

bqija taż-żmien rimanenti mill-konċessjoni oriġinali favur l-intimat Mario Victor Gatt. Għalkemm fil-5 ta' Settembru 1995 inħarġet ordni ta' derekwiżizzjoni, a tenur tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, l-intimati Gatt kellhom dritt jibqgħu jokkupaw l-fond b'titolu ta' kera li tkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma għalqet l-enfitewsi, miżjud fil-bidu tal-kirja b'ammont li jkun mhux iżjed minn dak iċ-ċens li kien jitħallas li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ġie stabbilit l-aħħar, b'dan illi jerġa jiżdied b'dan il-mod kull ħmistax-il sena sussegwenti sakemm tibqa' l-kirja favur l-intimati u/jew favur min għandu dritt jiret il-kirja skont il-liġi.

Għalhekk, anki jekk il-fond ġie derekwiżizzjonat, fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika, ir-rikorrenti kienu kostretti jirrikonoxxu lill-intimati fil-kirja tal-fond in kwistjoni bid-dritt li jirċievi mingħandhom il-kera annwali. Illum l-intimati qegħdin iħallsu kera fis-somma ta' €575.36 fis-sena u dan minkejja l-fatt li blemendi li daħlu fis-seħħ fis-sena 2009 u dawk sussegwenti, ilkera kellha tibqa' tiżdied kull tlett snin skont ma jipprovdi lartikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, b'dan illi sas-sena 2021 il-kera kellha tkun fis-somma ta' €777.18 fis-sena. Mhix magħrufa r-raġuni l-għaliex il-quantum tal-kera li qiegħed jitħallas fil-preżent huwa inqas minn dak previst mil-liġi. In ogni każ, filfehma tal-perit tekniku, il-valur lokatizju tal-fond fis-sena 2021 kien ta' €9,750.

Ir-rikorrenti għalhekk jikkontendu li bl-operat tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 qed isofru minn leżjoni tad-drittijiet tagħhom bħala sidien tal-fond mertu tal-kawża peress li hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju tal-fond u l-kera stabbilita mil-liġi tul is-snin illi ilhom kostretti jirrikonoxxu lill-intimati fil-kera minn meta nħarġet l-ordni ta' derekwiżizzjoni fl-1995 sas-sena 2018 u ċioè sa meta daħal fis-seħħ l-artikolu 12B tal-Kap. 158 permezz tal-Att XXVII tal-2018.

Konsegwentement, ir-rikorrenti qegħdin jitlobu lill-Qorti tiddikjara li qed jiġi leż id-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà u tillikwida u tordna l-ħlas ta' kumpens ġust għal din il-leżjoni.

L-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti jipprovdi inter alia li meta tagħlaq enfitewsi temporanja ta' dar ta' abitazzjoni li tkun okkupata minn ċittadin Malti bħala r-residenza ordinarja tiegħu, liema enfitewsi temporanja tkun saret jew qabel il-21 ta' Ġunju 1979 għal mhux iżjed minn tletin sena jew għal kull perjodu ieħor jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemmija data, l-enfitewta jkollu d-dritt li jibqa' jokkupa d-dar b'kera mingħand il-padrun dirett, liema kera tkun daqs iċ-ċens li ,kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perjodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li l-ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u l-ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li jkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjonijiet ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist għall-ħlas ta' kumpens xieraq.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li kulħadd għandu d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tiegħu u ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku.

Preliminarjament ġie eċċepit rispettivament mill-intimata Awtorità tad-Djar u mill-intimat Avukat tal-iStat li l-Qorti m'għandiex tilqa' t-talbiet attriċi sa fejn dawn jattakkaw l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u dan għaliex fir-rikors promotur l-atturi m'għamlu ebda aċċenn għal xi ksur li jista' jkun talvolta naxxenti mill-aplikazzjoni ta' xi disposizzjonijiet tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta. Għandhom raġun l-intimati Awtorità tad-Djar u l-Avukat tal-Istat jissollevaw din l-eċċezzjoni għaliex kif ingħad fis-sentenza fl-ismijiet Mary Azzopardi pro et noe et vs Awtorità tad-Djar et deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fit-30 ta' Marzu 2021 ma tistax tattakka liġi mingħajr ma tagħmel referenza għaliha. Għalhekk, l-ilment tar-rikorrenti huwa limitat għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 in kwantu l-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet hemm kontenuti tilledi d-drittijiet fondamentali tagħhom.

L-intimati eċċepew ukoll illi r-rikorrenti għandhom jagħmlu l-prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà mertu ta' din il-kawża. Din il-Qorti hija sodisfatta mid-dokumenti li jinsabu fl-atti li r-rikorrenti huma s-sidien tal-proprjetà mertu tal-kawża u din il-prova ma kinitx kontestata mill-intimati Gatt. Fuq kollox, mhux kontestat illi l-intimati dejjem ħallsu l-kera lir-rikorrenti li impliċitament ifisser li rrikonoxxihom bħala sid il-kera.

Għaldaqstant, din l-eċċezzjoni hija sorvolata.

Il-Qorti ser tindirizza l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimati fil-konsiderazzjonijiet li ser tagħmel dwar il-mertu tal-każ. Il-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati u dik tal-Qorti Ewropea dwar il-mertu tal-kawża tal-lum hija ormai ben assodata.

...

Fil-każ tal-lum, din il-Qorti għandha quddiemha kemm tiswa l-proprjetà, kemm hu l-valur lokatizju tagħha u kemm qed titħallas kera mill-inkwilin. Meta wieħed iqabbel il-valur lokatizju tal-proprjetà mal-kera attwali li r-rikorrenti għandhom dritt jipperċepixxu taħt l-effetti tal-Att XXIII, wieħed isib li hemm sproporzjon qawwi bejn qagħda u oħra. Dak li huma suppost qegħdin iddaħħlu kull xahar, ir-rikorrenti lanqas qed iddaħlu kull sena. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapport tekniku fih element inevitabbli ta' soggettività, illi mhux bilfors ir-rikorrenti kienu ser

issibu jikri b'kemm qal il-perit tekniku, u illi meta tqis l-iskop soċjali l-kera ma jkunx bilfors daqs il-kera fis-suq ħieles, xorta jkollok tgħid illi hemm diskrepanza kbira bejn kera xierqa u l-kera li jirċievu r-rikorrenti. Ir-rapport tal-perit juri illi din id-diskrepanza kompliet tikber aktar ma għaddew is-snin.

Għalhekk, billi l-ammont ta' kera dovuta bil-liġi bl-applikazzjoni tal-artikoli 5 u 12(2) tal-Kap. 158 huwa tant baxx meta mqabbel mal-valur lokatizju stabbilit mill-perit tekniku, ma jistax jingħad li r-rikorrenti qegħdin jingħataw kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' a 'disproprotionate and excessive burden' fuq is-sidien. Din il-Qorti m'għandha l-ebda dubju illi l-Att XXIII kellu warajh għan leġittimu. Madanakollu, il-piż sabiex jintleħaq dan l-għan ma kellux jintrefa kollu mis-sidien imma kellu jiġi żgurat bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tas-soċjetà in ġenerali.

L-emendi għall-Kap. 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Din il-liġi, għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, l-għan tagħha li ssir ġustizzja mas-sid ma seħħx. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huma r-rikorrenti li qegħdin ibatu l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqhom. Imbagħad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrenti, a paragun ma' sidien oħra, kompliet titgharraq.

...

Meta r-rikorrenti kkonċedew il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja fl-1971, l-Att XXIII tal-1979 kien għadu ma daħalx fis-seħħ u allura ma setgħu qatt jobsru li meta tiskadi din il-konċessjoni kien ser ikollhom (i) jirrikonoxxu lill-enfitewta fil-kirja tal-istess fond; (ii) b'kera irriżorja li bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju attwali tal-fond u (iii) mingħajr l-ebda rimedju effettiv sabiex tieħu pussess ta' ħwejjiġha lura.

Filwaqt illi huwa minnu li r-rikorrenti aċċettaw il-konverżjoni taċ-ċens f'kera, fir-realtà huma ma setgħu jagħmlu xejn aktar fis-sitwazzjoni legali li sabu ruħhom fiha. Ċertament li ma rrinunzjawx għad-drittijiet tagħhom u lanqas ma rratifikaw kull ma ġara anke jekk il-kera baqgħet tiġi aċċettata sakemm effettivament saret din il-kawża.

Dan iwassal lill-Qorti biex tqis illi r-rikorrenti garrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, imħares taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Fil-fehma tal-Qorti, fil-każ preżenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed imma l-Qorti għandha tagħti kumpens pekunjarju għal dik il-vjolazzjoni.

Skont l-istima magħmula mill-perit tekniku, is-sidien setgħu potenzjalment qalgħu madwar €136,850 f'kirjiet mill-1988 sal-2021. Fil-verita' nkassaw biss is-somma ta' €14,294.31 bejn is-sena 1988 u s-sena 2020 waqt li l-kera għas-snin 2021 u 2022 ġiet depożitata l-Qorti. Id-diskrepanza bejn l-ammont li rċevew ir-rikorrenti u l-ammont li potenzjalment setgħu jirċievu hija waħda lampanti.

Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza illi l-kumpens dovut f'każijiet fejn il-liġi impunjata ikollha skop leġittimu fl-interess ġenerali u partikolarment fejn dak l-iskop ikun jirrigwarda akkomodazzjoni soċjali, m'għandux jirrifletti il-valur lokatizju sħiħ li kien ikun perċepibbli fuq is-suq liberu.

Fis-sentenza riċenti fl-ismijiet Cauchi v Malta, tal-25 ta' Marzu 2021, il-Qorti Ewropea kellha xi tgħid hekk dwar il-likwidazzjoni ta' kumpens pekunjarju f'kawżi ta' din ix-xorta:

> *"102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).*
>
> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*
>
> *104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.*

> *105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time*
>
> *106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.*
>
> *107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)".*

Il-Qorti Ewropea kkonkludiet li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjetà kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu.

Il-Qorti sejra għalhekk tieħu in konsiderazzjoni s-segwenti fatturi fil-likwidazzjoni tal-quantum tal-kumpens dovut lir-rikorrenti għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali sofferta minnhom:

i. L-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera perċepita u dik li setgħet tkun perċepita fis-suq ħieles li kieku ma kienitx kontrollata bil-liġi;

ii. Iż-żmien li damet ir-rikorrenti tbati minn dan in-nuqqas ta' proporzjonalità;

iii. L-inerzja tal-Istat li baqa' passiv għal tul irraġjonevoli ta' żmien sabiex jipprova jirrimedja għas-sitwazzjoni b'leġislazzjoni ad hoc;

iv. Il-fatt illi r-rikorrenti damu tul ta' żmien qabel ma bdew il-proċeduri odjerni;

v. Il-kera mħallsa mill-inkwilini.

(Ara f'dan is-sens id-deċiżjoni riċenti ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et, tal-15 ta' April 2021, li kienet tirrigwarda l-kirjiet protetti permezz tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta).

Għalhekk, il-Qorti, wara li qieset dawn il-fatturi kollha u qieset ukoll l-istima magħmula mill-perit tekniku, kif ukoll illi l-funzjoni tagħha mhijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta' jeddijiet fundamentali, hi

tal-fehma illi s-somma ta' tletin elf Ewro (€30,000) għandha titħallas lir-rikorrenti bħala kumpens pekunjarju. Il-Qorti tqis ukoll illi tenut kont tal-fatti tal-każ, ir-rikorrenti għandhom jirċievu wkoll is-somma ta' ħamest elef Ewro (€5,000) bħala kumpens non-pekunjarju.

L-Avukat tal-Istat eċċepixxa illi l-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tal-2018 tejjbu s-sitwazzjoni. Dwar is-sitwazzjoni mill-2018 'l quddiem, għandu jingħad li bid-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, is-sid ta' fond milqut bl-artikoli 5, 12, u 12A tal-Kap. 158 jista' llum jirrikorri għall-proċedura ġdida li permezz tagħha jitlob reviżjoni tal-kera u anke l-iżgumbrament tal-inkwilin f'ċertu ċirkostanzi fejn l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili. Is-sid jista' jitlob ukoll li l-kirja tiġi xolta jekk ikun jista' jipprova, permezz ta' evidenza inekwivoka, li l-kerrej huwa persuna li ma tinħtieġx protezzjoni soċjali.

Dwar dawn l-emendi, il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ta' Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat tal-Istat et, tat-23 ta' Novembru 2020, osservat hekk:

> *"Il-Qorti rat illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 gew introdotti diversi dispozizzjonijiet li jaghmulha anqas difficli ghas-sidien li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà taghhom minghand l-inkwilin. B'mod partikolari ghall-argument tal-appellant illi l-appellata Grima m'ghandhiex bzonn il-protezzjoni ta' sistema legali ta' kirjiet protetti, il-Qorti tirrileva illi permezz tal-Artikolu 12B(4) introdott fl-2018, il-Bord li Jirregola l-Kera inghata l-poter illi jordna lil inkwilin sabiex ibattal il-fond fil-kaz illi ma jkunx jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Ghalhekk jidher illi dan l-ilment tal-appellant diga filfatt jinsab rimedjat mill-legislatur u m'ghadx hemm il-htiega illi jinghata rimedju straordinarju permezz ta' proceduri konvenzjonali meta huwa ghandu rimedju ordinarju disponsibbli ghalih li jista' jirrivendika permezz ta' proceduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Ghalhekk l-ewwel Qorti kienet korretta ma ddeċidiet illi t-talba ghall-izgumbrament tal-appellata hija intempestiva.*
>
> *...*
>
> *Fir-rigward tal-ilment tal-appellant illi l-awment tal-kera jista' jsir sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fuq issuq liberu, din il-Qorti ukoll tqis illi l-argument tal-appellant m'ghandux mis-sewwa. Illi l-ewwel nett ghandu jinghad b'mod generali illi l-fatt illi perit ikun ifissa valur lokatizju ta' aktar minn 2% fuq is-suq liberu ma jfissirx illi fil-pajjiz kullhadd huwa lest illi jhallas dik is-somma ta' kera, u ghalhekk ma jfissirx illi din ir-rata hija wahda fissa ghaliex is-suq liberu jiddependi fuq supply and demand u ghalhekk dejjem jista' jkun varjazzjonijiet fir-rata tal-valur lokatizju. Inoltre, il-Qorti tosserva illi skont il-gurisprudenza ta' din il-Qorti u tal-Qorti Ewropea r-rata ta' kera percepita mis-sidien fejn jidhlu mizuri intizi ghal skopijiet ta' akkomodazzjoni socjali ma tridx ta' bilfors tkun ir-rata shiha li kieku kienet tkun pagabbli fuq is-suq liberu peress illi hawnhekk*

jidhlu konsiderazzjonijiet legittimi fl-interess generali intizi sabiex persuni vulnerabbli jkunu assigurati akkomodazzjoni".

Din il-Qorti ma tistax tinjora l-eżistenza tar-rimedju li llum huwa mogħti mil-liġi ordinarja. Madanakollu, kif sewwa osservat din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ fl-ismijiet Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et, tat-30 ta' Ottubru 2019:

"Illi fil-fehma tal-Qorti, l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-rikorrenti li digà sehh. Huwa relevanti ghall-finijiet tar-rimedju li jista' jinghata ghall-futur. Ghalhekk ghal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti ghal rimedju ghal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dhul tal-ligi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens mahsub biex jindirizza l-hsara gja mgarrba minnhom.

Fir-rigward tal-applikazzjoni jew le tal-Artikolu 12B minn issa l-quddiem, din l-Qorti m'ghandhiex talba biex jigi dikjarat li l-artikolu 12B kif emendat jikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Fil-fatt ir-rikorrenti ghamlu riserva ghal tali azzjoni.

L-intimati isostnu li dan hu rimedju ordinarju effettiv iehor li l-legislatur introduca u ghalhekk r-rikorrenti jistghu jaghmlu uzu minnu. Dak li jahsbu ghalih l-emendi godda jaqghu barra mill-parametri tal-proceduri odjerni. L-applikazzjoni ta' dawn l-emendi ghal fatti specie ta' dana l-kaz ghad iridu jigu ezaminati mill-Bord li jirregola l-Kera biex tigi indirizzata il-kwistjoni jekk il-kriterju godda introdotti mill-legislatur iservux bhala rimedju ordinarju (ara Robert Galea vs John Ganado, App. Inf. 05/02/2019). Ghalhekk ghall-futur i-rrikorrenti ghandhom rimedju ordinarju ghall-ilment taghhom (ara Alfred Testa pen et vs Avukat Generali et, Kost 31/05/2019; Benjamin Testa et vs Avukat Generali et, PA Kost 30/05/2019). Kif gie deciz diversi drabi minn dawn il-Qrati l-kwistjoni dwar l-lezjoni tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni mhijiex biss kwistjoni ta' valur lokatizzju imma hemm diversi fatturi ohra li jridu jigu kkunsidrati".

Tal-istess fehma kienet din il-Qorti diversament presjeduta filkaż ta' Giovanna Bartoli vs Carmelo Calleja et, tat-28 ta' Novembru 2019, fejn ingħad hekk:

"Il-Qorti qeghda tqis ukoll illi ntant dahal fis-sehh l-Att XXVII tal-2018 li kien intiz sabiex ikompli jemenda l-Kap 158. Il-Qorti fliet bir-reqqa d-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018. L-introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap. 158 hija ntiza unikament sabiex taghmel tajjeb ghall-futur mhux ghal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat. Ghalhekk, firrelazzjonijiet futuri ta' bejniethom, il-partijiet ghandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar recenti".

Il-Qorti taqbel ma' din il-linja ġurisprudenzjali. L-Att XXVII tal-2018 ma jsewwix vjolazzjonijiet imġarrba fil-passat iżda l-Qorti qiegħda tirrikonoxxi li llum ir-rikorrenti għandhom rimedju ordinarju li jista' jkun illi jindirizza l-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

Dwar l-effett li jibqalu l-artikolu 12(2), fil-każ ta' Josephine Azzopardi et vs Prim Ministru et, tat-12 ta' Lulju 2019, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

> *".....Qabel l-emendi li gew fis-sehh fis-sena 2018 kif spjegat fil-paragrafu segwenti, biex titwaqqaf din il-vjolazzjoni u jinghata rimedju li jixraq lill-atturi, l-ewwel Qorti ma seghetx ghamlet mod iehor hlief li tiddikjara li l-ligi ordinarja li fuqha jistriehu l-intimati [inkwilini], hija bla effett, liema dikjarazzjoni tnehhi wkoll fl-istess waqt kull aspettativa legittima li jista' jkollhom l-istess intimati ghat-tharis taljedd taht l-Artikolu 8 tal-Konvenzjoni.*
>
> *41. Izda llum bl-emendi introdotti fil-Kap. 158, senjatament l-Artikolu 12B ix-xenarju legali inbidel fis-sens li l-Att XXVII tas-sena 2018, applikabbli mill-10 ta' April 2018, jaghti rimedju lis-sidien li jressqu l-kaz taghhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li bis-sahha ta' dawk l-emendi l-funzjonijiet tieghu gew estizi bil-ghan li r-rapport bejn is-sid u l-inkwilin ikun aktar gust. Fil-funzjonijiet tieghu, il-Bord issa ghandu is-setgha li jezamina l-kazijiet li jkollu quddiemu fid-dawl tal-principju tal-proporzjonalità bejn l-interessi tad-sidien u dawk tal-inkwilini, sahansitra ghandu s-setgha, dejjem fid-dawl tal-imsemmi principju, li jbiddel il-kondizzjonijiet talkirja sabiex jaghmilhom aktar xierqa.*
>
> *42. Din il-Qorti illum ma tistax tinjora l-ezistenza ta' dan ir-rimedju moghti mill-ligi ordinarja, u ghalhekk fid-dawl ta' dawn l-emendi l-aggravju in dizamina jitlef hafna mir-rilevanza tieghu in kwantu fl-ezami tal-proporzjonalità u wkoll tenut kont ta' dak li jghid l-Artikolu 12B dwar il-mezzi, l-Artikolu 12A, mid-data tal-10 ta' April 2018 kif ukoll mehud b'referenza ghall-Artikolu 12B, ma jistax jibqa' jinghad li fuq bazi generali hu vjolattiv tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Konvenzjoni. Naturalment, mill-aspett kostituzzjonali u konvenzjonali kull kaz ghandu jigi ezaminat fuq il-fatti specie tieghu wara d-decizjoni tal-imsemmi Bord.*
>
> *43. Ghal dawn ir-ragunijiet, issib li t-tieni aggravju talintimat l-Avukat Generali mhuwiex gustifikat; fir-rigward tat-tieni aggravju tal-intimati [inkwilini], din il-Qorti tqis li fiz-zmien qabel ma dahal fis-sehh l-Artikolu 12B tal-Kap.158 fl-mori ta' dan l-appell dan l-aggravju tal-intimati Farrugia ma kienx gustifikat, izda illum bl-emendi fuq indikati issidien ghandhom rimedju ordinarju ghall-ilmenti taghhom u ghalhekk mhux il-kaz li l-Artikolu 12A jigi dikjarat aktar li huwa minghajr effett".*

Isegwi li skont il-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, mhuwiex aktar meħtieġ illi tiġi ddikjarata l-inapplikabilità tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158. Fid-dawl tal-emendi tal-2018, lanqas ma huwa l-każ li l-Qorti tiddikjara li llum il-ġurnata l-Att XXIII tal-1979 jirrendiha impossibli li r-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-proprjetà tagħha.

Finalment, kwantu għat-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimati Gatt mill-fond de quo għandu jingħad illi dan mhuiex il-forum appożitu sabiex tingħata deċiżjoni rigwardanti l-iżgumbrament o meno tal-inkwilin. Huwa t-tribunal li huwa mogħni b'tali ġurisdizzjoni.

> *Għall-fini tal-kawża ta' llum, il-konsiderazzjoni tal-Qorti trid tikkonċentra dwar jekk seħħitx leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti. Għal dak illi jolqot il-konvenuti, jirriżulta li dawn dejjem ħallsu l-kera u ottempraw ruħhm mal-liġi għalhekk ir-rimedju żgur illi mhux mistenni li jiġi mogħti minnhom."*

11. Ir-rikorrenti appellaw u talbu lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata billi:

> *"tikkonfermaha in kwantu dikjarat ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tikkonfermaha ukoll fejn laqgħat it-talbiet attriċi, b'dan illi għandha tirriformaha in kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni u cioe għandu jiġi dikjarat u deċiż illi d-danni pekunarji għandhom jiġu likwidati fl-ammont ta' mhux inqas minn €54,869, u/jew somma oħra verjuri, oltre danni morali ta' €15,000, globalment ammontanti għal €69,869".*

12. Permezz tar-risposti rispettivi tagħhom, l-intimati Avukat tal-Istat[4] u Awtorità tad-Djar[5] it-tnejn wieġbu li d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti hija ġusta u timmerita konferma.

13. L-inkwilini intimati min-naħa l-oħra wieġbu[6] li l-appell tar-rikorrenti mhux dirett lejhom, iżda biss lejn l-Avukat tal-Istat li huwa responsabbli għall-ħlas tal-kumpens dovut. Jgħidu li f'dak ir-rigward huma jirrimettu ruħhom.

Konsiderazzjonijiet

14. L-aggravju tar-rikorrenti huwa dwar il-likwidazzjoni tal-kumpens. F'dan ir-rigward jilmentaw illi l-Ewwel Qorti la segwiet il-ġurisprudenza tal-

---
[4] Fol. 276 *et seq*.
[5] Fol. 290 *et seq*
[6] Fol. 286 *et seq*.

Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [QEDB] u lanqas ma segwiet il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti wara **Cauchi v. Malta**. Jgħidu li bejn l-1988 (data ta' skadenza tal-konċessjoni emfitewtika) sas-sena 2018, il-kera fis-suq ħieles kif stmata mill-Perit Valerio Schembri tammonta għal €111,700. Jekk minn dan l-ammont titnaqqas il-kera perċepita (€13,718.95) u kif ukoll 30% u 20% ulterjuri skont il-kriterji ta' Cauchi, id-danni pekunjarji dovuti lilhom jammontaw għal €54,869 u mhux €30,000 kif deċiż mill-Ewwel Qorti. B'żieda ma' dan, jippretendu danni morali fis-somma ta' €15,000, rappreżentanti €500 għal kull sena bejn l-1988 u l-2018.

15. Fit-tweġiba tiegħu, l-Avukat tal-Istat ikkonċeda li skont il-kriterju ta' Cauchi l-kumpens pekunjarju għall-perjodu bejn l-1988 u l-2018 huwa 'xi ftit' għola minn dak likwidat mill-Ewwel Qorti. Jargumenta madankollu li:

(i) l-Ewwel Qorti ma sabitx ksur relatat mal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u dwar hekk m'hemmx appell. Skont l-Avukat tal-Istat, dan ifisser li m'hemmx ksur bejn l-1988 u Settembru 1995 u għalhekk id-danni jridu jiġu likwidati biss minn Settembru 1995 (wara li l-fond ġie derekwiżizzjonat) 'il quddiem; u

(ii) il-kriterji ta' Cauchi m'għandhomx jiġu applikati robotikament iżda għandhom iservu biss bħala gwida.

16. L-Awtorità tad-Djar min-naħa tagħha wieġbet illi kawża kostituzzjonali mhux kawża għad-danni imma għal *just satisfaction* u li ma hemm ebda raġuni impellenti għaliex id-diskrezzjoni tal-Ewwel Qorti fir-rigward tal-likwidazzjoni tal-kumpens għandha tiġi attakkata jew disturbata.

In-Natura tal-Kirja

17. Il-fatti prinċipali, sa fejn rilevanti sabiex tiġi determinata n-natura tal-kirja, huma dawn:

17.1. Il-fond kien parti mill-patrimonju ta' ċertu Francis Demajo Pisani li miet fil-31 ta' Awwissu 1959. Il-wirt tiegħu ddevolva fuq il-ħames ħutu[7], fosthom Giovanni Demajo li huwa l-awtur tar-rikorrenti[8];

17.2. Dan tal-aħħar miet fil-5 ta' Diċembru 1959 u wirtuh uliedu, l-aħwa Demajo Albanese, Maria Carmela *sive* Lina mart Edward Miller[9]; Maria armla minn Joseph Miller[10]; Maria Victoria *sive* Victorine mart Dottor

[7] Fil-każ ta' ħutu premorjenti saret is-sostituzzjoni vulgari favur uliedhom.
[8] Fol. 18 *et seq*.
[9] Omm ir-rikorrenti Raymond u Gerald Miller.
[10] Omm Patrick Miller li ħalla lir-rikorrenti Raymond u Gerald Miller bħala eredi tiegħu, *vide* fol. 24.

Paul Cassar[11]; John Demajo Albanese; Alphonse Demajo Albanese[12]; Lewis Demajo Albanese[13]; u Frank Demajo Albanese[14];

17.3. Fl-10 ta' Diċembru 1971 id-diversi werrieta tal-patrimonju ta' Francis Demajo, fosthom l-aħwa Demajo Albanese 'l fuq imsemmija, ikkonċedew il-fond oġġett tal-kawża b'titolu ta' emfitewsi temporanja lil ċertu Emanuel Mallia għall-perjodu ta' sbatax-il sena versu ċens ta' Lm 84 (illum ekwivalenti għal €195.67) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem[15];

17.4. Fit-22 ta' Ottubru 1981 inħarġet Ordni ta' Rekwiżizzjoni[16]. Fis-26 ta' Marzu 1982 is-Segretarju tad-Djar aċċetta li ċ-ċens temporanju għaż-żmien li kien fadal jiġi trasferit lill-intimat Mario Gatt[17] u b'hekk, fl-14 ta' April 1982, iċ-ċenswalist Emanuel Mallia biegħ il-perjodu rimanenti tal-*utile dominju* lill-intimat Mario Gatt[18];

17.5. Fid-19 ta' April 1983 il-werrieta ta' Francis Demajo Pisani qasmu l-ġid relattiv li sa dak iż-żmien kienu għadhom jippossjedu in komuni

[11] Omm ir-rikorrenti Christine Cassola li mietet fil-mori ta' din il-kawża u assuma l-atti f'isimha żewġha John Cassola, *vide* fol. 173, 214.
[12] Missier ir-rikorrenti David u Paul Demajo Albanese, fol. 7.
[13] Li miet fl-24 ta' Novembru 1972 u wirtuh ħutu, *vide* fol. 19-20.
[14] Li miet fil-5 ta' Ottubru 1977 u l-wirt tiegħu għadda in użufrutt lil martu Anne u n-nuda proprjetà lil ħutu fi kwota ta' nofs indiviż lil ħuħ John Demajo Albanese, fi kwota ta' 1/6 lil oħtu Maria Miller, u fi kwota ta' 1/3 lil oħtu Carmelina Miller, *vide* fol. 20, 11.
[15] Fol. 37 *et seq*.
[16] Fol. 88, 90, 91.
[17] Fol. 88, 92.
[18] Fol. 44 *et seq*.

bejniethom[19]. Bis-saħħa ta' dak l-att, l-aħwa Demajo Albanese (ħlief Lewis li miet qabel) u Anne armla minn u użufruttwarja tal-ġid ta' Frank Demajo Albanese, akkwistaw bejniethom il-proprjetà sħiħa tal-fond inkwistjoni;

17.6. Fl-10 ta' Diċembru 1988 skadiet l-enfitewsi. L-intimati Gatt komplew jokkupaw il-fond inkwisjtoni bid-doppju tal-kera, fis-somma ta' Lm168 fis-sena li kienet titħallas f'żewġ pagamenti ta' Lm84 (darba f'April u darba f'Ottubru), liema kera dejjem ġiet aċċettata mis-sidien[20];

17.7. Il-fond ġie derekwiżizzjonat fil-5 ta' Settembru 1995[21] u notifika relattiva ntbagħtet kemm lill-inkwilin intimat Gatt kif ukoll lil 'L. Miller' fl-indirizz f'San Ġiljan;

17.8. Wara d-derekwiżizzjoni l-inkwilini intimati Gatt baqgħu jgħixu fil-fond mertu tal-kawża b'kera ta' Lm168 fis-sena;

17.9. Fl-10 ta' Diċembru 2003 il-kera għoliet għas-somma ta' Lm247 fis-sena, li kienet titħallas nofs (Lm123.50 / €287.68) f'April u nofs l-ieħor f'Ottubru. Dan l-ammont baqa' jitħallas sa April 2021.

---

[19] Fol. 10 *et seq*.
[20] Fol. 8, 97 *et seq*.
[21] Fol. 88, 94, 95.

18. L-Artikolu 12(8) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta jipprovdi:

> *“(8) Meta, fil-każ ta’ enfitewsi msemmija fis-subartikolu (2)(a) u li tagħlaq wara l-21 ta’ Ġunju, 1979, l-enfitewta jew il-kerrej li jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu meta tagħlaq l-enfitewsi jkun persuna differenti minn dik li tkun tokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tagħha fil-21 ta’ Ġunju, 1979, id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (2) jew (3), skont il-każ, għandhom japplikaw biss –*
>
> *(a) jekk –*
>
> *(i) il-persuna li tkun tokkupa d-dar fid-data msemmija kompliet tokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tagħha sakemm mietet; u*
>
> *(ii) il-persuna li tkun tokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tagħha fl-egħluq tal-enfitewsi kienet tirrisjedi mal-enfitewta fi żmien mewtu u kellha f’dak iż-żmien il-kwalifiki l-oħra kollha biex tiġi meqjusa bħala kerrej għall-finijiet ta’ dan l-artikolu; jew*
>
> *(b) jekk –*
>
> *(i) il-persuna li tkun qed tokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tagħha fl-imsemmija data tkun kisbet u t-titolu li bih kienet hekk tokkupa d-dar mingħand l-enfitewta li jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu mal-egħluq tal-enfitewsi jew, jekk l-enfitewta li mingħandu jkun inkiseb l-imsemmi titolu jmut qabel l-egħluq tal-enfitewsi, mingħand l-enfitewta li l-werriet tiegħu jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu mal-egħluq tal-enfitewsi; u*
>
> *(ii) sa l-egħluq tal-enfitewsi, ebda persuna barra mill-persuna fuq imsemmija u mill-imsemmi enfitewta, jew il-werriet tiegħu, u membri tal-familja tagħhom li jkunu jgħixu magħhom, ma kienet okkupat id-dar b’xi mod ikun li jkun; u*
>
> *(iii) mhux iktar tard mit-30 ta’ Settembru, 1979, jingħata avviż bil-miktub lill-Awtorità tad-Djar dwar it-titolu li taħtu tkun okkupata d-dar fil-21ta’ Ġunju, 1979, li jgħid ix-xorta ta’ dak it-titolu, għal kemm żmien ikun mistenni jdum u l-isem tal-persuna li tkun tokkupa d-dar taħt dak it-titolu”.*

19. Hekk kif jirriżulta mill-fatti ‘l fuq imfissra, f’dan il-każ l-emfitewsi oriġinali kienet għall-perjodu inferjuri għal tletin sena (Art. 12(2)(a) Kap. 158). Għalhekk, meta ċ-ċenswalist oriġinali (Mallia) ittrasferixxa ċ-ċens

rimanenti lill-intimat Gatt, dan tal-aħħar ma seta' jgawdi l-ebda protezzjoni taħt il-Kap. 158 billi ċ-ċirkostanzi li jissemmew fis-subartikoli (a) u (b) ikkwotati aktar 'il fuq ma japplikawx għalih. Wara li ntemmet il-konċessjoni emfitewtika temporanja, it-tkomplija tal-okkupazzjoni tal-inkwilin Gatt fil-fond inkwistjoni ġiet allura forzata fuq is-sidien biss bis-saħħa tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġa mis-Segretarju tad-Djar fit-22 ta' Ottubru 1981.

20. L-Avukat tal-Istat qajjem dan il-punt f'dik il-parti tan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu relattiva għall-ewwel eċċezzjoni dwar in-natura legali tal-kirja.[22] L-Ewwel Qorti iżda injorat tali sottomissjoni għalkollox u fis-sentenza appellata ddeċidiet illi:

> *"L-intimati eċċepew ukoll illi r-rikorrenti għandhom jagħmlu l-prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà mertu ta' din il-kawża. Din il-Qorti hija sodisfatta mid-dokumenti li jinsabu fl-atti li r-rikorrenti huma s-sidien tal-proprjetà mertu tal-kawża u din il-prova ma kinitx kontestata mill-intimati Gatt. Fuq kollox, mhux kontestat illi l-intimati dejjem ħallsu l-kera lir-rikorrenti li impliċitament ifisser li rrikonoxxihom bħala sid il-kera".*

21. L-Ewwel Qorti kompliet billi ma sabitx ksur relatat mal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Il-motivazzjoni tagħha kienet is-segwenti:

> *"Preliminarjament ġie eċċepit rispettivament mill-intimata Awtorità tad-Djar u mill-intimat Avukat tal-iStat li l-Qorti m'għandiex tilqa' t-talbiet attriċi sa fejn dawn jattakkaw l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u dan għaliex fir-rikors promotur l-atturi m'għamlu ebda aċċenn għal xi ksur li jista' jkun talvolta naxxenti mill-aplikazzjoni ta' xi disposizzjonijiet tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta. Għandhom raġun l-intimati Awtorità tad-Djar u l-Avukat tal-Istat jissollevaw din l-eċċezzjoni għaliex kif ingħad fis-sentenza fl-ismijiet Mary Azzopardi pro et noe et vs Awtorità tad-Djar et*

[22] Fol. 190 *et seq*.

deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fit-30 ta' Marzu 2021 ma tistax tattakka liġi mingħajr ma tagħmel referenza għaliha. Għalhekk, l-ilment tar-rikorrenti huwa limitat għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 in kwantu l-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet hemm kontenuti tilledi d-drittijiet fondamentali tagħhom".

22. L-Ewwel Qorti mbagħad sabet ksur taħt il-Kap. 158 għaliex:

"Meta wieħed iqabbel il-valur lokatizju tal-proprjetà mal-kera attwali li r-rikorrenti għandhom dritt jipperċepixxu taħt l-effetti tal-Att XXIII, wieħed isib li hemm sproporzjon qawwi bejn qagħda u oħra. Dak li huma suppost qegħdin iddaħħlu kull xahar, ir-rikorrenti lanqas qed iddaħlu kull sena".

23. Appell dwar hekk ma sarx. Dan ifisser li l-parti surriferita tas-sentenza appellata għaddiet in ġudikat.

<u>Il-Perjodu ta' Ksur Ravviżat mill-Ewwel Qorti</u>

24. Kwantu d-*dies a quo* tal-leżjoni stabbilita mill-Ewwel Qorti, l-Avukat tal-Istat jgħid illi, inkwantu m'hemmx appell minn dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-Ewwel Qorti ma sabet ebda ksur relatat mal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, hemm ġudikat fis-sens illi l-ksur beda fil-5 ta' Settembru 1995, meta l-fond ġie derekwiżizzjonat.

25. Effettivament, kull ma qalet l-Ewwel Qorti kien illi l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ma' setax jiġi attakkat ladarba ma ġiet impunjata ebda dispożizzjoni tal-Kap. 125, u għalhekk ma sabet ebda ksur f'dak ir-rigward. Iżda l-fatt li l-Ewwel Qorti xorta sabet ksur taħt il-Kap. 158 ma

jista' jingħata ebda interpretazzjoni oħra ħlief illi l-Qorti tal-Ewwel Istanza rravviżat ksur bejn l-10 ta' Diċembru 1988 (meta ntemmet il-konċessjoni emfitewtika u skont l-Ewwel Qorti beda japplika l-Kap. 158) u l-10 ta' April 2018. Fil-fatt f'paġna 30 tas-sentenza appellata l-Qorti semmiet ukoll xi qligħ kellhom mill-kera mis-sena 1988 u x'kienet il-kera fis-suq ħieles skont l-istima tal-perit tekniku minn dik is-sena.

Likwidazzjoni tal-Kumpens Pekunjarju

26. Fil-konsiderazzjonijiet li wassluha għall-kumpens minnha likwidat, l-Ewwel Qorti ċċitat il-kriterji stabbiliti mill-QEDB fil-każ ta' **Cauchi v. Malta** deċiż fil-25 ta' Mejju 2021.[23] Finalment però mill-kumpens li illikwidat hu ċar li ma bbażatx id-deċiżjoni fuq dik is-sentenza, u *inter alia* semmiet *"iv. Il-fatt illi r-rikorrenti damu tul ta' żmien qabel ma bdew il-proċeduri odjerni"*. Konsiderazzjoni li għall-finijiet ta' kumpens pekunjarju hi irrilevanti.

27. Din il-Qorti ilha miż-żmien li ngħatat is-sentenza ta' **Cauchi v. Malta**, tapplika l-linji gwida li tat il-QEDB. Però għadha tara sentenzi mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla li ma jsegwux dawk il-linji gwida. Fatt li qiegħed jagħti lok għall-appelli bla bżonn u nuqqas ta' konsistenza bejn xi sentenzi

[23] *"104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%".*

tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla u din il-Qorti. Dan mhuwiex desiderabbli ġaladarba l-pożizzjoni hi ċara u din il-Qorti ma tara l-ebda raġuni għalfejn għandha tiġi riveduta. Hu biss fi ftit każijiet eċċezzjonali li din il-Qorti għamlet tnaqqis ieħor ma' dak li sar fis-sentenza **Cauchi v. Malta**. [24]

28. Wara li l-Qorti eżaminat il-provi li hemm fl-atti tosserva li fil-perjodu bejn l-10 ta' Diċembru 1988 u t-3 ta' Settembru 1997 ir-rikorrenti kellhom jedd biss għal 5/6 għaliex matul l-imsemmi perjodu Anne Demajo Albanese, mart il-mejjet Frank Demajo Albanese, kellha l-użufrutt tal-wirt tiegħu. M'hemm l-ebda prova li r-rikorrenti jew xi ħadd minnhom hu werriet tagħha.

Kalkolu Skont il-Kriterji ta' **Cauchi v. Malta**.

29. Skont l-istima li saret mill-perit tekniku[25], fl-2021 il-fond inkwistjoni kellu valur ta' €325,000 u valur lokatizju ta' €9,750 fis-sena (3% tal-valur). Kwantu għall-valur lokatizju mill-1988 'il quddiem jagħti s-segwenti valuri: €1,050 fl-1988; €1,800 fl-1993; €2,850 fl-1998; €3,900 fl-2003; €5,500 fl-2008; €5,700 fl-2013; €7,700 fl-2018.

[24] ***Joseph Cremona v. Avukat tal-Istat et***, deċiża fid-29 ta' Marzu, 2023; ***Christine Vella Borda noe v. L-Avukat tal-Istat et***, deċiża fil-31 ta' Mejju, 2023; ***John Edward Vassallo et v. Carmen Cardona et***, deċiża fil-31 ta' Mejju, 2023; ***Helen Camilleri et v. L-Avukat tal-Istat et***, deċiża fil-31 ta' Mejju, 2023.
[25] Fol. 76 *et seq*.

30. Ħadd m'għamel eskussjoni tal-perit tekniku u l-Avukat tal-Istat ma ressaqx xi prova li tikkontradixxi dak li rrelata l-perit tekniku.

31. Matul il-perjodu ta' ksur bażat fuq is-sentenza appellata (<u>10.12.1988 – 10.04.2018</u>), il-kera fis-suq ħieles tal-fond oġġett ta' dawn il-proċeduri tammonta għal:

			€
Għas-sena1988	€1,050 /12 / 31 x 21 x $^5/_6$[26]	=	49.40
Mill-1989 sal-1992	€1,050 x 4 x $^5/_6$[27]	=	3,500.00
Mill-1993 sal-1996	€1,800 x 4 x $^5/_6$[28]	=	6,000.00
Jan. 1997 – Awwissu 1997	€1,800 /12 x 8 x $^5/_6$[29]	=	1,000.00
Sett.1997 – Diċ. 1997	€1,800 / 12 x 4	=	600.00
Mill-1998 sal-2002	€2,850 x 5	=	14,250.00
Mill-2003 sal-2007	€3,900 x 5	=	19,500.00
Mill-2008 sal-2012	€5,500 x 5	=	27,500.00
Mill-2013 sal-2017	€5,700 x 5	=	28,500.00
Sena 2018	€7,700 / 12 x 3.3	=	2,138.90
Total			**€103,038.30**

32. Il-kriterji ta' <u>Cauchi</u> jippermettu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi. Dan iħalli bilanċ ta' madwar tnejn u sebgħin elf, u mitt ewro (€72,100). Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta' <u>Cauchi</u>[30] jħalli bilanċ ta' madwar sebgħa u ħamsin elf, u seba' mitt ewro (€57,700).

[26] Anne Demajo Albanese kellha l-użufrutt ta' $^1/_6$.
[27] ibid.
[28] ibid.
[29] ibid.
[30] *"104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%".*

33. Fil-każ ta' Cauchi, il-QEDB żieded tgħid li minn dan trid titnaqqas ukoll il-kera li tħallset / kienet pagabbli mill-inkwilini skont il-liġi[31] għall-istess perjodu. Figura li f'dan il-każ tammonta għal erbatax-il elf u ħames mitt ewro (€14,500).[32]

34. Dan iwassal għall-bilanċ ta' tlieta u erbgħin elf, u mitejn ewro (€43,200).

35. Għalkemm l-intimat inkwilin xehed li meta ħa l-post, għamel diversi xogħlijiet fih, m'hemmx dettalji dwar x'sar eżatt u meta u spejjeż li setgħu saru. Ix-xogħlijiet l-oħra li jingħad għamel l-inkwilin matul is-snin li okkupa l-fond huma ta' sempliċi manutenzjoni u bdil ta' aperturi li maż-żmien tilfu l-valur.[33] B'hekk is-sidien ma ħadux xi vantaġġ partikolari. Għalhekk, il-benefikati li jsemmi l-inkwilin mhumiex ta' natura u portata tali li jistgħu jwasslu għall-varjazzjoni mill-metodu ta' komputazzjoni ta' Cauchi.

36. Hu veru li kif diġà osservat din il-Qorti dan il-każ ma kellux jiġi deċiż a bażi tal-Kap. 158 peress li meta skadiet l-enfitewsi l-intimat ma kienx

[31] *"105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation ... In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time."*

[32] Ikkalkolata abbażi taż-żidiet li s-sid seta' talab *a tenur* tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 u l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u, fejn l-inkwilin ħallas aktar, abbażi tal-kera mħallsa. Ġiet imnaqqsa wkoll il-kwota ta' sest ta' Anne Demajo Albanese sa mewtha.

[33] Fol. 97.

intitolat li jkompli l-kirja taħt id-dispożizzjonijiet ta' dik il-liġi speċjali. Però xorta jibqa' l-fatt li l-intimat Gatt kellu jedd jibqa' jokkupa l-fond bis-saħħa tal-ordni ta' rekwizizzjoni u eventwalment meta tneħħiet fl-1995 bis-saħħa tal-Kap. 69 ġaladarba kien hemm kirja. X'aktarx li r-rikorrenti kienu jkunu intitolati għal iktar kumpens pekunjarju, meta tqis li fil-perjodu rilevanti d-dispożizzjoni dwar l-awment tal-kera taħt Kap. 158 kienet iktar favorevoli għal sid il-kera minn dik li hemm fil-Kap. 69 u għalhekk il-kera li kellha titnaqqas kienet tkun inqas mis-somma ta' €14,500. Dan apparti l-fatt li l-emendi taħt il-Kap. 69 li introduċew jedd għal żieda konsiderevoli fil-kera, kienu introdotti fl-2021. Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti ser iżżid il-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti għas-somma ta' €43,200 minflok €30,000.

Kumpens Morali

37. L-appellanti jippretendu wkoll kumpens non-pekunjarju fis-somma ta' €15,000 minflok €5,000 kif deċiż mill-Ewwel Qorti. Mill-atti jirriżulta li r-rikorrenti wirtu sehemhom mill-fond *de quo* fis-segwenti dati:

- ir-rikorrenti Raymond u Gerald Miller bejniethom wirtu sehem ta' 41/144 fl-14.08.2008 u sehem ieħor ta' 37/144 fit-08.09.2018;

- ir-rikorrenti Christine Cassola sehem 11/48 indiviż (ekwivalenti għal sehem ta' 33/144) fit-08.11.2012;

- ir-rikorrenti <u>David u Paul Demajo Albanese</u> bejniethom wirtu sehem ta' 24/144 fil-11.01.1986 u sehem ta' 9/144 fl-04.08.1990.

38. Kwalsiasi dannu morali li setgħu sofrew ir-rikorrenti personalment, huwa altru milli adegwatament kopert bis-somma ta' €5,000.

<u>Deċiżjoni</u>

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell biss sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tvarja s-sentenza appellata fis-sens li l-kumpens pekunjarju li l-Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti hu ta' tlieta u erbgħin elf, u mitejn ewro (€43,200), bl-imgħax kif ordnat mill-Ewwel Qorti, minflok is-somma ta' tletin elf ewro (€30,000) li llikwidat l-Ewwel Qorti. Spejjeż tal-appell a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm