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 10

Rikors numru 200/22/1 AJD

Lawrence Quintano, f'ismu proprju kif ukoll f'isem ħuh assenti Carmel Frendo; Emanuel Quintano; John Quintano; kif ukoll l-aħwa Silvana Bugeja, Raymond Frendo, Tania Wright u Mark Frendo ulied Frans Frendo; u Marius Camilleri f'ismu proprju u f'isem ħutu assenti Mary Louise Ebenal u Simon Camilleri ulied Carmen Camilleri

v.

Avukat tal-Istat, u Joseph Rizzo għal kull interess li jista' jkollu

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell tar-rikorrenti minn sentenza mogħtija nhar id-9 ta' Ġunju 2023 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha, permezz ta' liema bit-tħaddim tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta

sabet ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti hekk kif imħares bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali. L-Avukat tal-Istat ġie ordnat iħallas disat elef u sitta u sittin ewro, u sitta u erbgħin ċenteżmu (€9,066.46) f'kumpens pekunjarju u erbat elef ewro (€4,000) f'kumpens non-pekunjarju.

Daħla

2. Ir-rikorrenti huma sidien tal-fond Apartment 1 fi Quintano Flats, Triq Ġdida li tiżbokka fi Triq San Tumas u li issa jisimha Triq Mahatma Gandhi, ġewwa l-Fgura. Dan il-fond jagħmel parti minn żvilupp li l-antekawża tar-rikorrenti, Arthur Quintano, għamel fuq art magħrufa Ta' Zilfa, liema art ġiet konċessa lilu permezz ta' subenfitewsi perpetwa fl-atti tan-Nutar John Spiteri Maempel[1]. Ir-rikorrenti wirtu dan il-fond mingħand Arthur Quintano[2].

3. B'kuntratt fl-atti tan-Nutar George Cassar, fis-16 ta' Awwissu 1972 l-awturi tar-rikorrenti, Arthur Quintano, ikkonċeda lil ċertu Paul Astarita subċens ta' għoxrin sena fuq l-appartament[3]. Fil-frattemp u ċjoè fid-19 ta' Ġunju 1981, ħarġet ordni ta' rekwiżizzjoni bin-numru 43906[4]. Fis-16 ta'

[1] Fol. 5 *et seq.*
[2] Fol. 34 *et seq.*
[3] Fol. 31 *et seq.*
[4] Fol. 8.

Frar 1987, Paul Astarita biegħ is-subutili dominju temporanju, għaż-żmien li kien baqa' lil ċertu Joseph Rizzo u dan b'kuntratt fl-atti tan-Nutar George Cassar[5]; f'dan il-kuntratt ingħad li *"…Din iċ-ċessjoni qiegħda ssir bla ebda korrispettiv, prezz jew kumpens peress illi dan il-flat huwa post rekwisizzjonat b'requisition order numru tlieta u erbgħin elf disa' mija u sitta (43960)."*

4. Fl-1992 Joseph Rizzo beda jħallas mitejn u għoxrin Lira Maltin fis-sena (LM220), b'ħamsa u ħamsin Lira Maltin (LM55) pagabbli kull tliet xhur[6]. Il-fond ġie derekwiżizzjonat nhar l-24 ta' Lulju 2007[7]. Fl-2007, wara ħmistax-il sena, il-kera ġiet riveduta u żdiedet għal tliet mija u ħamsa u għoxrin Lira Maltin, u erbgħin ċenteżmu (LM325.40) fis-sena, *ossia* wieħed u tmenin Lira Maltin, u ħamsa u tletin ċenteżmu (LM81.35) kull tliet xhur. Fl-2008 l-inkwilin qua konvenut Joseph Rizzo beda jħallas mija u disgħin ewro (€190) fis-sena[8] u baqa' jħallas dan l-ammont sa dakinhar li tressqet il-kawża. Hu kien iħallas il-kirja lil Arthur Quintano u eventwalment lil John Quintano.

5. Dawn il-fatti kkonfermahom ir-rikorrent Lawrence Quintano permezz ta' affidavit[9]. Ikkonferma xi fatti r-rikorrent Marius Camilleri li

---

[5] Fol. 9.
[6] Fol. 13.
[7] Fol. 14.
[8] Fol. 15.
[9] Fol. 30.

kellu wkoll il-prokura ta' ħutu Louise Ebenal u Simon Camilleri[10]. Ġew preżentati wkoll kopji ta' prokuri oħra[11].

6. Fix-xhieda tiegħu Joseph Rizzo[12] xehed illi l-post kien ilu f'idejh mill-1985 u li kien ħadu mingħand Paul Astarita. Jgħid ukoll li l-fond kien ingħata lilu minn Lorry Sant u li ċwievet kien ħadhom mill-Awtorità tad-Djar. Xehed li kien għamel xogħlijiet interni bl-approvazzjoni verbali ta' Arthur Quintano.

7. Ir-rikorrenti jisħqu li teżisti diskrepanza bejn il-kera anwali ġġenerata u kemm seta' jġib kera l-istess appartament skont ir-rati tas-suq ħieles. Jgħidu li qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà mingħajr ma qed jingħataw kumpens xieraq u talbu illi l-Ewwel Qorti:

> *"1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti kemm l-Att Numru II tal-1949 ossia l-Att Dwar id-Djar, kif ukoll l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti tul iż-żminijiet, inkluż l-Att X tal-2009, taw, u għadhom qegħdin jagħtu, dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilini, f'dan il-każ lill-inimat Joseph Rizzo, u imponew restrizzjoni indebita fuq it-tibdil tal-kundizzjonijiet tal-kiri ta' fondi, b'dan li r-Rikorrenti ġew vjolati d-drittijiet fundamnetali tagħhom kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 39 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikoli 6 u 14 tal-istess Konvenzjoni;*
>
> *2. Tordna li konsegwentement ir-rikorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, inkluż kumpens xieraq u adegwat għall-privazzjoni li huma sofrew u għadhom isfou sakemm tipperdura l-okkupazzjoni tal-fond da parti tal-intimat Joseph Rizzo, oltre rimedji ulterjuri li din il-Qorti tqis xieraq fiċ-ċirkostanzi;*

[10] Fol. 42 sa 51.
[11] Fol. 52 sa 54.
[12] Fol. 82 *et seq.*

3. Tillikwida l-kumpens ġust li għandu jitħallas lir-rikorrenti, u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti, bl-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv;

Bl-ispejjeż kontra l-intimati;"

8. L-Avukat tal-Istat ressaq is-segwenti eċċezzjonijiet:

"1. Illi fl-ewwel lok, ir-rikorrenti għandhom jispeċifikaw liema dispożizzjonijiet tal-Att dwar id-Djar (Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) huma qed jippretendu li kisrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom;

2. Illi t-talbiet rikorrenti ma jistgħu qatt jintlaqgħu sakemm ma tinġabx prova tat-titolu ta' kull wieħed u waħda mir-rikorrenti fuq il-fond Flat 1, Quintano Flats, Triq Mahatma Gandhi, il-Fgura;

Eċċezzjonijiet speċifiċi għall-ilment imsejjes fuq l-Att nru. II tal-1949 ossia l-Att dwar id-Djar (Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta) :-

3. Illi minflok ma jattakkaw il-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta fil-kawża odjerna, ir-rikorrenti kien messhom ittentaw jimpunjaw l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni nru. 43906 tal-1981 skond il-liġi ordinarja. Imbagħad jekk wara l-eżawrixximent tar-rimedji ordinarji disponibbli għalihom ir-rikorrenti jidhrilhom li xorta ma kellhomx rimedju effettiv, ir-rikorrenti kien messhom ressqu l-ilment kostituzzjonali tagħhom fil-konfront tal-istess Ordni ta' Rekwiżizzjoni u mhux jattakkaw l-Att dwar id-Djar innifsu;

4. Illi bla preġudizzju għal dak fuq eċċepit, jekk permezz tal-ewwel talba tagħhom, ir-rikorrenti qiegħdin jilmentaw u jattakkaw l-effetti tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni nru. 43906 tal-1981 mela l-Avukat tal-Istat għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju. Dan peress illi skond l-artikolu 181B tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta l-Avukat tal-Istat jirrappreżenta lill-Gvern biss f'dawk l-atti u l-azzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tat-talba ma jkunux jistgħu jiġu diretti kontra xi wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-Dipartimenti l-oħra tal-Gvern. Il-ħruġ ta' Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni hija materja li llum taqa' fil-kompetenza tal-Awtorità tad-Djar u għalhekk fil-każ odjern ir-rappreżentanza tal-Gvern tispetta lill-imsemmija Awtorità;

5. Illi, fi kwalunkwe każ, dan l-ilment huwa improponibbli sa fejn huwa bbażat fuq allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan minħabba dak li jipprovi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u stante li l-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta daħal dis-seħħ fi Frar tal-1949 u m'għandhiex l-effetti msemmija fis-subartikoli (a) sa (d) tal-istess artikolu 47(9);

6. Illi, sa fejn dan l-ilment huwa bbażat fuq allegat ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwell Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem l-esponenti jirrispinġi tali lment bħala infondat fil-fatt u fid-dritt. L-esponent jirrileva f'dan ir-rigward li l-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex jipprovdi għal akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn;

u (iii) huwa proporzjonali għaliex iżomm bilanċ bejn l-interessi tar-rekwiżizzjonat, tal-Awtorità tad-Djar u tal-persuna għall-benefiċċju ta' min tkun inħarġet ir-rekwiżizzjoni;

7. Illi proprju dwar il-proporzjonalità tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponent jeċċepixxi li l-Att innifsu jinkludi diversi dispożizzjonijiet li joħolqu din il-proporzjonalità:

- l-artikolu 3(6) jipprovdi għad-derekwiżizzjoni tal-fond, anke fuq talba tas-sid tal-fond, u fil-fatt fil-każ odjern il-fond ġie derekwiżizzjonat f'Lulju tal-2007,

- l-artikolu 5 jipprovdi li d-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali jieħu fuqu l-istess obbligi dwar it-tiswijiet u manutenzjoni bħalma jkollukerrej taħt id-disposizzjonijiet analoġi tal-Kodiċi Ċivili;

- l-artikoli 9 u 10 jipprovu s-setgħat lid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali sabiex jordna l-iżgubrament ta' min ikun qed jokkupa fond permezz ta' rekwiżizzjoni kemm-il darba jirriżulta li dik il-persuna ma jkun ħaqqha aktar il-protezzjoni,

- l-artikolu 11 jipprovdi wkoll għal mekkaniżmu ta' kumpens lis-sid tal-fond rekwiżizzjonat;

8. Illi kemm-il darba jirriżulta li r-rikorrenti kellhom dawn ir-rimedji ordinarji disponibbli għalihom u huma traskuraw milli jikkawtelaw id-drittijiet tagħhom permezz tal-proċeduri appożiti, l-Istat ma jistax jaħti għal kwalunkwe prġudizzju riżultanti;

9. Illi skond ma jipprovdi l-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti lanqas ma jistgħu jinvokaw l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 ta' t'April 1987. B'hekk minkejja li Ordni ta' Rekwiżizzjoni nru. 43906 ħarġet fid-19 ta' Ġunju 1981, anke jekk għas-saħħa tal-argument kellu jinstab li l-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta kiser id-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, tali leżjoni ma jistax ikun li bdiet qabel April 1987;

10. Illi jekk għas-saħħa tal-argument kellu jinstab li l-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta kiser id-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, tali leżjoni ma jistax ikun

li baqgħet teżisti wara l-24 ta' Lulju 2007, jiġifieri wara d-data tal-Ordni ta' Derekwiżizzjoni;

Eċċezzjonijiet speċifiċi għall-ilment imsejjes fuq l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) :-

11. Illi fl-ewwel lok, ir-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu prova tal-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għall-kirja tal-fond in kwistjoni lill-intimat Joseph Rizzo, u dan speċjalment in vista ta' dak li jipprovdi l-artikolu 44(2) tal-istess Kap. 69;

12. Illi r-rikorrenti jiħtiġilhom iġibu prova wkoll tad-data meta l-kirja bdiet tiġi regolata bil-Kap. 69, jekk inhu l-każ, għax kwalunkwe leżjoni li tista' tinstab ma jistax ikun li kienet teżisti qabel dik id-data;

13. Illi dan l-ilment huwa improponibbli sa fejn huwa bbażat fuq allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan minħabba dak li jipprovi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u stante li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta daħal dis-seħħ f'Ġunju 1931 u m'għandhiex l-effetti msemmija fis-subartikoli (a) sa (d) tal-istess artikolu 47(9);

14. Illi, sa fejn dan l-ilment huwa bbażat fuq allegat ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwell Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem l-esponenti jirrispinġi tali lment bħala infondat fil-fatt u fid-dritt. L-esponent jirrileva f'dan ir-rigward li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex jipprovdi għal akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn; u (iii) huwa proporzjonali għaliex iżomm bilanċ bejn l-interessi tas-sidien, tal-inkwilini u l-interess ġenerali;

15. Illi proprju dwar il-proporzjonalità tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponent jeċċepixxi li l-Ordinanza innifisha tinkludi diversi dispożizzjonijiet li joħolqu din il-proporzjonalità:

- l-artikoli 4, 8 u 9 jipprovdu għaċ-ċirkostanzi fejn is-sidien jistgħu jitlobu li jieħdu l-pussess lura tal-fond mikri;

- l-artikoli 4A, 5, 6, 7 jipprovdu għaċ-ċirkostanzi fejn is-sidien jistgħu jgħollu l-kera;

- apparti dan jingħad ukoll li li bis-saħħa tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, mill-1 ta' Jannar 2013 il-valur tal-kera kienet bdiet togħla kull tliet snin skond l-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta);

16. Illi kemm-il darba jirriżulta li r-rikorrenit kellhom dawn ir-rimedji ordinarji disponibbli għalihom u huma traskuraw milli jikkawtelaw id-drittijiet tagħhom permezz tal-proċeduri appożiti, l-Istat ma jistax jaħti għal kwalunkwe prġudizzju riżultanti. F'kull każ ma jistax ikun li teżisti leżjoni wara t-28 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021

peress li juwa romai stabbilti li bl-emendi introdotti peremzz ta' dan l-Att is-sidien għandhom disponibbli r-rimedji kollha neċessarji biex tinħoloq proporzjonalità;

17. Illi skond ma jipprovdi l-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti lanqas ma jistgħu jinvokaw l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 ta' t'April 1987. B'hekk anke jekk għas-saħħa tal-argument kellu jinstab li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kiser id-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, tali leżjoni ma jistax ikun li bdiet qabel April 1987;

Eċċezzjonijiet speċifiċi għall-ilment imsejjes fuq l-allegazzjoni ta' ksur tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea :-

18. Illi jibda biex jingħad li skond l-artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni dak l-artikolu japplika biss "Fid-determinazzjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu". Minn dan joħroġ li sabiex wieħed jilmenta minn ksur tad-dritt għal smigħ xieraq irid jew ikun hemm litiġju, u ċoè proċeduri kontenzjużi fejn ġie miksur d-dritt għas-smigħ xieraq, jew inkella wieħed irid ikun ġie inibit milli jaċċessa l-qrati biex ikun jista' jibda tali proċedimenti kontenzjużi, dak li jissejjaħ fil-lingwaġġ tal-Qorti ta' Strasburgu "right to a court";

19. Fil-każ odjern ir-rikorrenti mkien ma jilmentaw li ġew vjolati l-prinċipji tal-ġustizzja naturali u/jew ħtiġiet proċedurali f'litiġji li kienu nvoluti fihom. Lanqas ma jilmentaw li ġie miksur id-dritt tagħhom għall-aċċess tal-qrati. Anzi fil-fatt huma kellhom kull opportunità li jipproċedu kemm quddiem din l-Onorabbli Qorti kif ukoll quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u qatt ma ġew imxekkla milli jagħmlu dan. Jekk ir-rikorrenti ma pproċedewx qudiem dawn l-istanzi jew ma pproċedewx quddiemhom qabel din kienet l-għażla tagħhom;

20. Illi minn dan kollu jsegwi li fiċ-ċirkostanzi odjerni ma hemm l-ebda vjolazzjoni tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk kwalunkwe talba f'dan ir-rigward għandha tiġi miċħuda;

Eċċezzjonijiet speċifiċi għall-ilment imsejjes fuq l-allegazzjoni ta' ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea :-

21. Illi l-ilment ta' ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea kellu jiġu nkwadrat taħt wieħed mill-irjus li jipprovdi għalihom dak l-artikolu, u ċoè sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor. Ir-rikorrent ma jindikawx fuq liema kawżali jew status huma allegatament ġew ddiskriminati. Għalhekk dan in-nuqqas għandu jwassal għaċ-ċaħda tal-ilment tagħhom;

22. Illi apparti minn hekk, ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u u ma jqum l-ebda każ ta' diskriminazzjoni minħabba li tintagħżel data partikolari għad-dħul fis-seħħ ta' xi reġim legali ġdid. B'hekk jirriżulta li ma saret l-ebda diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like';

23. Illi minn dan kollu jsegwi li fiċ-ċirkostanzi odjerni ma hemm l-ebda vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk kwalunkwe talba f'dan ir-rigward għandha tiġi miċħuda

24. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

9. Il-konvenut Joseph Rizzo ressaq is-segwenti eċċezzjonijiet:

"1. Illi preliminarjament ir-rikorrenti jridu jġibu prova adegwata tat-titolu tagħhom fuq il-fond in mertu ossia Appartament numru wieħed (1) fi Quintano Flats fi Triq illum magħrufa bħala Triq Mahatma Ghandi, il-Fgura;

2. Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti Lawrence Quintano jrid jipprova li huwa debitament awtorizzat jirrappreżenta lill-assenti Carmel Frendo;

3. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti Marius Camilleri jrid jipprova li huwa debitament awtorizzat jirrappreżenta lill-assenti Mary Louise Ebenal u Simon Camilleri;

4. Illi fil-mertu, l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt, stante illi l-ebda aġir tal-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;

5. Illi mingħajr preġudizzju għal dak ġia eċċepit, l-esponent qed igawdi minn kirja protetta mil-liġi u dejjem aġixxa skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja u għalhekk mhux fil-kompitu tiegħu li jwieġeb għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali u m'għandux ikun ikkundannat bi ksur ta' drittijiet fundamentali stante li ċittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet fundamentali ta' terzi u fi kwalunkwe każ m'għandux ikun iċ-ċittadin privat li jħallas hu għal xi ksur ta' drittijiet ta' terzi mill-istat;

6. Illi l-esponenti gawda d-drittijiet tiegħu fuq il-proprjeta' de quo kif permess skont il-liġi u għalhekk bl-ebda mod ma preġudika d-drittijiet tar-rikorrenti;

7. Illi sussegwentement, in vista tal-fatt li l-esponenti ma kiser l-ebda Liġi huwa ma għandux ibati finanzjarjament, u għalhekk m'għandux jinkombi l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri;

8. Konsegwentement, u għar-raġunijiet hawn fuq esposti, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom;

9. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri".

10. Ġie maħtur il-Perit Tekniku AIC Michael Lanfranco sabiex jistma l-valur lokatizju tal-proprjetà Quintano Flats, Flt 1, Triq Mahatma Gandhi, il-Fgura, u dan minn Awwissu 1992 sa 2021, b'intervalli ta' ħames snin[13]. Il-Perit Tekniku, permezz ta' rapport preżentat nhar it-2 ta' Awwissu 2022[14], ikkonkluda illi l-fond kellu l-potenzjal li jiġġenera s-segwenti kera:

Sena	Kera Anwali
1992	EUR1,025
1997	EUR1,831
2002	EUR2,428
2007	EUR3,939
2012	EUR3,707
2017	EUR5,473
2021	EUR7,040

11. Permezz tas-sentenza tal-Ewwel Qorti tad-9 ta' Ġunju 2023 ġie deċiż is-segwenti:

"(i) Tilqa' in parte l-ewwel talba tar-rikorrenti, u tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti, il-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta ta dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilin John Rizzo, u impona restrizzjoni indebita fuq it-tibdil tal-kundizzjonijiet tal-kiri ta' fondi, b'dana illi ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Madanakollu, din il-Qorti qed tiċħad l-istess talba in kwantu ssir referenza fiha għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta'

[13] Fol. 28.
[14] Fol. 65 *et seq.*

Malta, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Artikoli 6 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan għar-raġunijiet mogħtija f'din id-deċiżjoni;

(ii) Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u tordna li konsegwentement ir-rikorrenti għandhom jingħataw rimedju fil-forma ta' kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom;

(iii) Tilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti, u filwaqt illi tillikwida kumpens pekunjarju fl-ammont ta' disat elef u sitta u sittin Ewro u sitta u erbgħin ċenteżmu (€9,066.46) u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' erbat elef Ewro (€ 4,000), tordna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħalles l-istess kumpens lir-rikorrenti, bl-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv;

(iv) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni".

12. Ir-rikorrenti ħassewhom aggravati u ressqu appell nhar it-30 ta' Ġunju 2023, li għalih wieġeb l-Avukat tal-Istat fit-13 ta' Lulju 2023.

13. Ir-rikorrenti (minn issa l-quddiem l-appellanti) ressqu tliet aggravji: l-appellanti jilmentaw illi ma jaqblux mal-Ewwel Qorti li għall-perjodu wara d-derekwiżizzjoni tal-2007 ma huwa dovut l-ebda kumpens lill-appellanti**;** mingħajr preġudizzju l-appellanti jilmentaw illi l-kumpens pekunjarju ġie kkalkulat b'mod żbaljat**;** l-appellanti jilmentaw ulterjorment fuq il-kalkolu tal-kumpens pekunjarju u kellu jiżdied pagament wieħed ta' 5%**.**

Konsiderazzjonijiet Legali

14. Permezz tal-**Ewwel Aggravju** l-appellanti jilmentaw illi ma jaqblux mal-fatt li l-Ewwel Qorti qieset li peress li Joseph Rizzo ma kienx emfitewta wara d-derekwiżizzjoni fl-2007 Joseph Rizzo ma kellu l-ebda

dritt ta' rilokazzjoni u konsegwentement l-appellanti ma kellhom l-ebda dritt ta' kumpens. Jisħqu li għalkemm jaqblu mal-Ewwel Qorti u mal-Avukat tal-Istat illi Joseph Rizzo ma setax igawdi mill-protezzjoni mogħtija mill-Kaptolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jgħidu li sa mill-1992, Joseph Rizzo ngħata dritt ta' kirja bis-saħħa tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta u ġaladarba dik kienet kostitwita qabel l-1995 din tgħodd bħala kirja antika ta' qabel it-tibdil leġiżlattiv tal-1995 bid-dritt ta' rilokazzjoni taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-appellanti jikkontendu illi fil-każ odjern japplika l-Kapitolu 69 li flimkien mal-Kapitolu 125 taw dritt ta' inkwilinat u rilokazzjoni lil Joseph Rizzo, liema drittijiet għadhom jitgawdew mill-intimat Rizzo sal-lum u konsegwentement il-kumpens dovut għandu jkun għall-perjodu 1992-2022 u mhux għall-perjodu 1997-2007 biss.

15. L-Avukat tal-Istat wieġeb li l-argument tal-appellanti, li ladarba fis-sena 1992 kienet fis-seħħ ordni ta' rekwiżizzjoni nħolqot relazzjoni ta' inkwilinat, ma għandux mis-sewwa. Jisħqu li l-eċċezzjoni relevanti f'dan il-każ hija li r-rikorrenti kien jeħtiġilhom iġibu prova tal-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għall-kirja tal-fond inkwistjoni lill-intimat Joseph Rizzo, u dan speċjalment in vista ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 44(2) tal-istess Kapitolu 69. Jgħidu li l-Artikolu 44(2) jipprovdi illi d-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma jgħoddux għat-tqegħid ta' nies mill-Gvern f'fondi rekwiżizzjonati u għalhekk diġà huwa inekwivoku li rekwiżizzjoni toħloq relazzjoni *sui generis* li mhux kirja. Jisħaq li fil-każ

odjern ma jirriżulta minn imkien illi r-rekwiżizzjoni ġiet ikkonvertita f'kirja skont l-Artikolu 8 tal-Kapitolu 125 u jekk Joseph Rizzo baqa' jokkupa l-fond dan kien biss għaliex kienu l-appellanti stess li ttollerawh.

16. Din il-Qorti rat dak ikkonsidrat mill-Ewwel Qorti:

"C. Dwar ir-Reġim Legali Applikabbli għall-Każ Odjern

36.Fl-ewwel lok jiġi senjalat illi meta r-rikorrenti talbu l-ħatra tal-Perit Tekniku, huma talbuh jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-fond in kwestjoni minn Awwissu 1992 sas-sena 2021. Huwa evidenti għalhekk illi r-rikorrenti m'humiex jippretendu kumpens għal leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom qabel Awwissu 1992, u cioe qabel skada s-sub-ċens temporanju;

37.Din il-Qorti rat illi l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ħarġet f'Ġunju 1981, filwaqt illi l-intimat akkwista d-drittijiet fuq il-fond fi Frar 1987. Susswegwentement, skada ċ-ċens f'Awwissu 1992, l-intimat Rizzo baqa' fil-fond in kwestjoni, u l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni nħarġet f'Lulju 2007;

38.Huwa evidenti illi meta l-intimat Rizzo akkwista l-perjodu illi kien għad fadal mis-subenfitewsi temporanja, huwa tpoġġa hemm mill-Awtorita' tad-Djar per konsegwenza tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Infatti, jixhed l-intimat Rizzo stess illi, "Kien tahuli Lorry Sant.", "Iva bis-saħħa tal-Housing Authority, minn hemm ħadthom iċ-ċwievet." u "Kien hemm requisition, hekk ħadtu jiena, kien hemm requisition." Jirriżulta anke mill-kuntratt illi permezz tiegħu akkwista l-perjodu rimanenti mis-subenfitewsi temporanja: "Din iċ-ċessjoni qiegħda ssir bla ebda korrispettiv, prezz jew kumpens peress illi dan il-flat huwa post rekwisizzjonat b'requisition order numru tlieta u erbgħin elf disa' mija u sitta (43906)." u "Qiegħed jiġi anness ma' dana l-att markat dokument B, ittra mibgħuta mill-Housing Department lil Paul Astarita sabiex huwa jittrasferixxi dan il-flat lil Joseph Rizzo."

39.Skont il-kuntratt oriġinali illi permezz tiegħu nagħat il-konċessjoni enfitewtika lil Paul Astarita, il-kirja kienet ta' LM110 fis-sena, pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem. Minn meta skada ċ-ċens, Rizzo beda jħallas LM220 fis-sena, pagabbli LM55 kull tliet xhur. L-irċevuta esebita mir-rikorrenti a fol 13 tixhed illi ċ-ċens kien jitħallas direttament lis-sidien;

40.Jidher illi mhux qiegħed jiġi kontestat il-fatt illi sas-sena 2007, u cioe sa meta nħarġet in-Notifika ta' Derekwiżizzjoni, il-fond in kwestjoni kien regolat mill-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta, b'dana illi, għal dan il-perjodu,

din il-Qorti sejra tindaga jekk dan l-Att illediex id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bejn is-sena 1992 u s-sena 2007;

41.Fil-kumplament, peress illi l-proprjeta' kienet oriġinarjament mogħtija b'ċens temporanju, jekk għandu japplika xi kapitolu ieħor tal-liġi, huwa l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta illi għandu japplika, u mhux il-Kap 69, gialadarba l-proprjeta' kienet oriġinarjament soġġetta għal ċens temporanju. Saħansitra anke mir-rikors promotur stess jirriżulta illi l-kera qed tiżdied kull ħmistax-il sena, bħalma jistabbilixxi l-Artikolu 12(2)(a) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

42.Madanakollu, hekk kif tajjeb jissottometti l-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Artikolu 12(8) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jistabbilixxi illi:

> *"(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-21 ta' 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.*

> *Fil-każ odjern, ma jirriżultax lil din il-Qorti illi l-intimat Rizzo kien jissodisfa xi waħda minn dawn il-kundizzjonijiet, b'dana għalhekk illi l-Artikolu 12(2)(a) ma setax ikun ta' konfort għalih. Id-dritt ta' rilokazzjoni tal-inkwilin għalhekk jidher illi ġie terminat meta ħarġet in-Notifika ta' Derekwiżizzjoni f'Lulju 2007, u, sa minn din id-data, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn leżjoni ta' drittijiet fondamentali tagħhom f'dan ir-rigward;*

> *43. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra tikkonsidra biss leżjoni o meno ta' drittijiet fondamentali tar-rikorrenti permezz tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan għall-perjodu bejn l-1992 u l-2007"*

17. Din il-Qorti tqis li fil-każ odjern għandha ċirkostanza fejn l-inkwilin ingħata d-dritt li jirrisjedi fil-fond inkwistjoni permezz ta' ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni, iżda oltre dan, huwa akkwista wkoll il-kumplament tas-subutile dominju temporanju mingħand Paul Astarita. Preżentament il-fond jinsab derekwiżizzjonat, u s-subutile dominju temporanju li għadda għand Joseph Rizzo skada. Madankollu Joseph Rizzo kompla jabita fil-fond, dejjem ħallas il-kera direttament lill-awturi tar-rikorrenti, Arthur Quintano, u eventwalment lil John Quintano, u l-appellanti jisħqu li kien bit-tħaddim tal-Kapitolu 69 li ġew leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom (oltra bit-tħaddim tal-Kapitolu 125).

18. Din il-Qorti tikkonsidra li mill-provi mressqa jidher li l-konvenut Joseph Rizzo minn dejjem ħallas il-kera dovuta direttament lill-awturi tal-appellanti u ċjoè lil Arthur Quintano, u aktar tard ħallasha lil John Quintano, u qatt ma jidher li ħallas kera direttament lis-Segretarju tad-Djar illum l-Awtorità tad-Djar. Din il-Qorti tagħmel referenza għall-kawża

fl-ismijiet **Jason Borg et v. Avukat tal-Istat et** deċiża fid-9 ta' Ottubru 2023, fejn ġie deċiż:

> *"8. L-ordni ta' rekwiżizzjoni nħarġet taħt il-liġi fis-seħħ dak iż-żmien, li kienet tagħti lis-Segretarju tad-Djar is-setgħa li joħroġ ordni bħal dik mhux biss "bil-għan biex jipprovdi lin-nies lok fejn wieħed jista' jgħammar jew biex jiżgura t-tqassim xieraq ta' dawk il-postijiet fejn wieħed jista' jgħammar" iżda wkoll "fl-interess pubbliku", kif kien fil-każ tallum. Meta nfetħet il-kawża l-ordni ta' rekwiżizzjoni kienet għadha fis-seħħ għalkemm illum tħassret.*
>
> *9. Madanakollu, il-fatt waħdu li l-fond kien jintlaqat bid-disposizzjonijiet relevanti tal-Att dwar id-Djar ["Kap. 125"] ma jfissirx bilfors illi ma jintlaqatx ukoll bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. L-art. 44(2) tal-Kap. 69, meta jgħid illi "d-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma jgħoddux għat-tqegħid ta' nies mill-Gvern f'fondi rekwiżizzjonati" ifisser illi r-relazzjoni bejn il-gvern u l-persuna akkommodata ma titqiesx kirja; ma jfissirx iżda illi, meta s-sid jagħraf il-persuna **akkommodata fil-fond rekwiżizzjonat u jirċievi min-għandha l-kera – bħal ma ġara fil-każ tallum – ir-relazzjoni bejn is-sid u l-persuna akkommodata ma titqiesx kirja, u, bħala kirja ta' fond urban, ma tintlaqatx bil-Kap. 69***
>
> *10. Fil-każ tallum il-kera kienet, sa minn qabel Ġunju tal-1995, titħallas direttament lis-sidien mill-okkupant tal-fond u mhux mill-Awtorità tad-Djar. Dan ħoloq bejniethom relazzjoni ta' sid il-kera u kerrej li tintlaqat bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Il-konklużjoni tal-ewwel qorti illi l-kirja ma tintlaqatx bil-Kap. 69 hija għalhekk ħażina.*
>
> *11. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tħassar s-sentenza appellata tat-28 ta' Ottubru 2022, tgħid illi fiċ-ċirkostanzi tal-każ tallum japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, u tibgħat l-atti lura lill-ewwel qorti sabiex tiddeċiedi dwar it-talbiet tal-atturi u l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti".*

19. Illi ma tarax li hemm xi raġuni l-għala ma għandhiex tapplika dan l-insenjament fil-każ odjern. Jirriżulta li kien hemm ordni ta' rekwiżizzjoni 43906 maħrug fid-19 ta' Ġunju 1981 u fl-1992 kien għadu fis-seħħ is-subenfitewsi temporanju. Kif skadiet Joseph Rizzo kompla jokkupa l-fond b'kera bis-saħħa ta' ordni ta' rekwiżizzjoni. L-awtur tal-atturi kien għarfu

bħala inkwilin tant li kien jirċievi l-kera. Fis-sena 2007 tneħħiet l-ordni ta' rekwiżizzjoni però kien hemm il-kirja protetta taħt il-Kap. 69.

20. Konsegwentement dan l-aggravju jinsab milqugħ u ssib li l-appellanti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom hekk kif issalvagwardjati bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan anke bit-tħaddim tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

21. Permezz **tat-Tieni Aggravju** l-appellanti jilmentaw mill-metodu ta' kif ġie kkalkolat il-kumpens pekunjarju. Jagħmlu referenza għall-metodu adoperat mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet **Cauchi v. Malta**. Jisħqu li meta wieħed jikkonsidra kemm hija kbira l-popolazzjoni ta' Malta l-possibbiltà li ma tinkeriex proprjetà hija remota, tant li ma jaqblux mal-figura ta' tnaqqis ta' 20% għall-dan il-għan. Jisħqu li *nonostante* l-kalkolu tal-Ewwel Qorti huwa żbaljat għaliex ma ġietx segwita l-kronoloġija korretta tal-formula. Jisħqu li skont din il-formula l-ewwel li kellhom jitnaqqsu kienu l-*actual losses.* Jgħidu li anke fil-każ li ma kellux jintlaqa' l-ewwel aggravju, kellhom jitnaqqsu s-segwenti figuri b'dan il-mod:

- €30,359 (maħdum mill-perit tekniku) - €7,934.58 (maħdum mill-Qorti) = €22,424.42

- €22,424 "*less* 20% *from actual losses*" (ma jinkeriex) = €17,939.20

- €17,939.20 "*less* 30% *of the estimates*" (Skopijiet soċjali) = €12,557.44

22. Permezz tat-**Tielet Aggravju** jisħqu illi jekk il-kumpens pekunjarju ser jinħadem fuq il-formula hawn imsemmija taħt it-Tieni Aggravju, għandha tingħata żieda ta 5% *"in order to compensate for the loss of value of the award over time".*

23. L-Avukat tal-Istat wieġeb li fir-rigward tat-Tieni Aggravju l-appellanti huma żbaljati peress li ma kienet teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser jinkera għaż-żmien kollu. Inoltre l-kronoloġija suġġerita mill-appellanti hija skoretta. Fir-rigward tat-Tielet Aggravju l-Avukat tal-Istat iwieġeb li l-Ewwel Qorti ma njoratx il-perċentwali ta' 5% peress li kkunsidrat li l-rapport peritali kien diġà jinkludi l-livelli ta' inflazzjoni u konsegwentement ma hija meħtieġa l-ebda żieda.

24. Din il-Qorti ser titratta dawn iż-żewġ aggravji flimkien. Jibda sabiex jingħad illi peress li din il-Qorti sabet li l-appellanti sofrew leżjoni tad-drittijiet tagħhom bit-tħaddim tal-Kapitolu 69, l-appellanti għandhom jiġu

kkumpensati għall-perjodu 1992 sas-sena 2021 u dan skont ir-rapport peritali.

25. Illi fir-rigward tal-metodu applikat, l-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"..Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, saru xi mistoqsijiet in eskussjoni tal-Perit Tekniku mir-rikorrenti.Jidher illi r-rikorrenti kienu sodisfatti bit-tweġibiet tal-Perit Tekniku, stante illi ma saret l-ebda talba għall-ħatra ta' periti perizjuri. Konsegwentement, din il-Qorti tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha;*
>
> *67.Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, mill-affidavit tar-rikorrent John Quintano, iċ-ċens pagabbli bejn is-sena 1992 u s-sena 2006 kienet fl-ammont ta' LM 220.00 fis-sena (illum ekwivalenti għal € 512.60), filwaqt illi dan l-ammont ġie awmentat fis-sena 2007 għas-somma ta' LM 325.40 (illum ekwivalenti għal € 758.18). Għaldaqstant jirriżulta lil din il-Qorti illi għall-perjodu ta' bejn is-sena 1992 u s-sena 2007, l-ammont globali perċepit mir-rikorrenti kien fis-somma ta' € 7,934.58;*
>
> *68.F'dak li jirrigwarda likwidazzjoni ta' kumpens pekunjarju, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et suċitata:*
>
>> *"Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ. [Cassar v. Malta, 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; Robert Galea v. Avukat Ġenerali et, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]"*
>
> *69.F'dak illi jirrigwarda l-quantum tal-kumpens pekunjarju illi bih għandhom jiġu kompensati r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-*

maġġor parti tagħhom il-formula stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet Cauchi vs Malta21:

> *"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) musthave 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)".*

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et bħala "Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien [cioe, minn meta

ngħatat] tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi.";

70.In konklużjoni, għalhekk, fid-dawl tal-provi dokumentarji in atti, jiġi kkunsidrat illi:

a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1992 sa 2007 kien fl-ammont ta' € 7,934.58;

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' €30,359;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' disat elef u sitta u sittin Ewro u sitta u erbgħin ċenteżmu (€9,066.46);

€ 30,359 – 30% għall-interess ġenerali = € 21,251.30 € 21,251.30 – 20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri = € 17,001.04 € 17,001.04 - € 7,934.58 kera perċepita kif fuq maħdum = € 9,066.46

In oltre, il-Qorti tissenjala illi mhix sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma, stante illi l-ammonti wżati fil-kalkoli suriferiti diġa jieħdu in konsiderazzjoni ż-żieda fl-indiċi tal-inflazzjoni kif indikati fir-Rapport tal-Perit Tekniku";

26. Illi fir-rigward tal-kronoloġija adoperata mill-Ewwel Qorti din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura u tqis li l-Ewwel Qorti mxiet mal-insenjament mogħti f'**Cauchi v. Malta**.

27. Illi fir-rigward tal-argument li t-tnaqqis ta' 20% għandu jiġi ridott, din il-Qorti ma tqisx li l-appellanti kellhom xi garanzija li l-appartament kien ser jinkera dejjem mill-1992 il-quddiem. Lanqas ma hemm garanzija li sidien il-kera kienu ser isibu kirja bil-valur lokatizju stmat mill-perit tekniku matul il-perjodu ta' kważi tletin sena (1992-2021). Inoltre l-argument li l-popolazzjoni ta' Malta hija kbira u konsegwentement l-appartament kien

ser jinkera dejjem mhux sostnut, iżda huwa argument ġeneriku li ma jieħux kont li t-tibdil fid-demografija tal-popolazzjoni seħħ matul is-snin u li s-suq tal-proprjetà ma kibirx dejjem b'mod kostanti. Konsegwentement, ma ssib l-ebda raġuni biex tvarja t-tnaqqis tal-persentaġġ ta' 20% u tqis li l-insenjament f'**Cauchi v. Malta** għadu validu:

> *"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%".*

28. Illi fir-rigward tat-talba ta' 5% mitluba mill-appellanti, f'**Cauchi v. Malta** l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonsidrat:

> *"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)".*

29. Illi fil-każ odjern l-Ewwel Qorti qieset illi ma kinitx sejra tordna li jitħallas imgħax fuq din is-somma, *stante* illi l-kalkoli tar-rapport peritali diġà jieħdu inkonsiderazzjoni ż-żieda fl-indiċi tal-inflazzjoni. B'żieda t-telf fil-valur tal-flus huwa aktar milli paċjut bil-benefiċċju li sejrin jieħdu l-atturi meta tqis illi d-differenza fil-kirjiet sejrin jeħduha bħala danni u mhux bħala ħlas ta' kera, u għalhekk sejrin jiffrankaw it-taxxa li kienu jħallsu li kieku rċevew il-kera fis-suq matul is-snin. Għalhekk, mhux xieraq illi l-atturi

jieħdu wkoll l-imgħax li trid is-sentenza ta' Cauchi (ħlief, naturalment, l-imgħax minn dakinhar tas-sentenza)[15]

30. Illi tenut kont li din il-Qorti laqgħet l-ewwel aggravju hija sejra tirriforma l-kumpens pekunjarju sabiex l-appellanti jiġi kkumpensat għall-perjodu 1992 sa Mejju 2021, u ċjoè sa meta ġie introdott l-Att XXIV tal-2021, kif anke eċepixxa l-Avukat tal-Istat:

Sena	**Kera Anwali**	**Kera għall-perjodu ta' 5 snin**
1992-1996	EUR1,025	EUR5,125.00
1997-2001	EUR1,831	EUR9,155.00
2002-2006	EUR2,428	EUR12,140.00
2007-2011	EUR3,939	EUR19,695.00
2012-2016	EUR3,707	EUR18,535.00
2017-2020 2021	EUR5,473 EUR7,040	EUR21,892.00 *EUR2,933.33 (sa Mejju 2021)
		EUR89,475.33

- €89,475.33 – 30% għall-interess ġenerali = €62,632.73

- €62,632.73 – 20 % għal possibbli perjodu mhux mikri = €50,106.18

[15] Ara e.g. ***Joseph Zmmit v. Albert Edward Galea et*** Kost. 30 ta' Ġunju 2021, para. 14.

- €50,106.18 - €7,934.58 kera perċepita kif fuq maħdum = €42,171.60

31. Illi konsegwentement l-appellanti għandhom jingħataw il-kumpens pekunjarju ta' tnejn u erbgħin elf, mija u wieħed u sebgħin ewro, u sittin ċenteżmu (€42,171.60). Illi l-kumpens non-pekunjarju jibqa' mhux mittiefes *stante* li ma tressaq l-ebda aggravju rigward l-istess.

Decide

32. Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tirriforma s-sentenza tal-Ewwel Qorti fejn ċaħdet it-talbiet tar-rikorrenti fir-rigward tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u minflok issib illi bit-tħaddim tal-istess kapitolu ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan sa Mejju 2021. Illi din il-Qorti qed tirriforma l-kumpens pekunjarju llikwidat mill-Ewwel Qorti u minflok tillikwida l-kumpens pekunjarju ta' tnejn u erbgħin elf, mija u wieħed u sebgħin ewro, u sittin ċenteżmu (€42,171.60) u tordna lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas l-istess. Tikkonferma l-kumplament tas-sentenza tal-Ewwel Qorti sa fejn kompatibbli ma' din is-sentenza.

L-ispejjeż tal-Ewwel Qorti jibqgħu kif deċiżi mill-Ewwel Qorti, l-ispejjeż relatati ma' dan l-appell għandhom jiġu sopportati nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm