QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa
Ħmistax (15) ta' Mejju 2024

(Kif korretta permezz ta' digriet tad-29.05.2024 FDP)

Rikors Numru 483/2021 FDP

Fl-ismijiet

Celine Farrugia (552664M) f'isimha proprju u bħala mandatarja ta' oħtha msiefra Colette Crisp (327871M), u Andre Farrugia (10167M)

Vs

Avukat tal-Istat
u
Lydia Bartoli

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 22 ta' Lulju 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

Illi l-esponenti Celine Farrugia, Colette Crisp u Andre Farrugia, aħwa Farrugia, huma sidien flimkien u indiviżament bejniethom tal-mezzanin uffiċjalment immarkat bin-numru seba' mija u tnejn u għoxrin (722), fi Triq il-Kbira San Ġuzepp Ħamrun, assenjat lilhom b'kuntratt ta' diviżjoni pubblikat min-Nutar Dottor Michael Joseph Galea tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Frar elfejn u sbatax (2017).

Illi oriġinarjament, b'kuntratt tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon tat-tnejn u ghoxrin (22) ta' Frar tas-sena elf disa' mija u sebgħin (1970), l-awturi tal-esponenti kienu kkonċedew b'enfitewsi temporanja għal wieħed u għoxrin

(21) sena dan il-mezzanin lil Sylvia Guillaumier, omm l-intimata Lydia Bartoli.

*Illi l-imsemmija konċessjoni skadiet fit-22 ta' Frar 1991, imma l-intimata Lydia Bartoli baqgħet tokkupa dan il-mezzanin b'titolu ta' kiri għal skop residenzjali bis-saħħa tal-jedd ta' konverzjoni bl-**art. 12** tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta).*

Illi tul dan iż-żmien kollu, l-intimata kienet qed tħallas kera kontrollat baxx ħafna lill-esponenti b'kunsiderazzjoni għall-okkupazzjoni minnha ta' dan il-mezzanin; u preżentement tħallas kera fis-somma ta' tlett mija u sitta u tletin Ewro (€336) fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, fil-15 ta' Mejju u fil-15 ta' Novembru.

Illi dan il-kera huwa irriżorju fis-suq tal-lum, u dan kif ser jiġi ppruvat aħjar fil-kors ta' din il-kawża.

*Illi l-esponenti diġa' talbu lill-Bord li Jirregola l-Kera biex, skond l-**art. 12B** tal-<u>Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar</u>, kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021, jirrevedi l-kera ta' dan il-fond pagabbli mill-intimata Lydia Bartoli, pero' l-kera hekk rivedut ma jista' qatt jeċċedi 2% (tnejn fil-mija) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ ta' din id-dar ta' abitazzjoni.*

Illi ma hemm ebda raġuni legali li tiġġustifika d-differenza eżaġerata bejn il-kera perċepibbli fis-suq illum minn fond bħal dak okkupat mill-intimata Bartoli, u l-kera irriżorja li ħallset sal-lum l-istess intimata b'kunsiderazzjoni għall-okkupazzjoni tant duratura tal-fond proprjeta' tal-esponenti.

*Illi dawn ir-restrizzjonijiet ma jgħabbux fondi simili li nkrew għall-istess skop wara l-1 ta' Ġunju 1995, jew li ma kinux soġġetti għal enfitewsi temporanja li bdiet qabel l-imsemmija data. (**art. 16(1)** tal-Kap. 158)*

Illi minħabba f'dan kollu, dawn ir-restrizzjonijiet fl-Ordinanza u/jew l-operazzjoni tagħhom jiksru d-drittijiet fundamentali tal-esponenti ghat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom, għal rimedju effettiv u għall-protezzjoni minn diskriminazzjoni kif protetti bl-artikoli 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikoli 13 u 14 u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Ghaldaqstant, għar-raġunijiet premessi u dawk l-oħra li jirriżultaw fil-kors tas-smigħ ta' din il-kawża, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din il-Qorti jogħġobha, prevja kull ordni jew provvediment ieħor opportun:

(i) *tiddikjara u tiddeċiedi li l-**art. 12** tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta), u/jew l-applikazzjoni tiegħu għall-fond urban uffiċjalment immarkat bin-numru seba' mija u tnejn u għoxrin (722), Triq il-Kbira San Ġuzepp, Ħamrun, proprjeta' tal-esponenti, kien u/jew għadu jilledi d-drittijiet fundamentali tagħha kif fuq ingħad u senjatament dawk protetti bl-*

artikoli 45 tal-Kostituzzjoni u bl-artikoli 13 u 14 u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

(ii) tagħmel dawk id-dikjarazzjonijiet, tagħti dawk l-ordnijiet, ir-rimedji u l-provvedimenti kollha meħtieġa biex tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tal-esponenti, inkluż billi tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu kumpens xieraq għall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tal-esponenti, u tal-awturi tagħhom qabilhom, u għall-okkupazzjoni tal-fond imsemmi bi vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li jibqgħu inġunti minn issa għas-subizzjoni.

2. Rat illi fis-26 ta' Ottubru 2021, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. *Illi qabel xejn jeħtieġ li r-rikorrenti jġibu prova tajba biżżejjed li turi kif il-proprjetà ossia l-fond mezzanin uffiċjalment immarkat bin-numru seba' mija u tnejn u għoxrin (722) fi Triq il-Kbira San Ġużepp Ħamrun tassew jappartjeni lilhom;*

   2. *Illi preliminarjament u bla ħsara għall-ewwel eċċezzjoni jeħtieġ ukoll li r-rikorrenti juru kif l-intimata Lydia Bartoli qiegħda tirrisjedi fil-fond in mertu a tenur tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

   3. *Illi preliminarjament u bla ħsara għall-ewwel żewġ eċċezzjonjiet jeħtieġ ukoll li jiġi pruvat li Celine Farrugia għandha l-awtorita' li taġixxi bħala mandatarja tar-rikorrenti Colette Crisp;*

   4. *Illi bla ħsara għall-premess, l-allegazzjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda;*

   5. *Illi bla ħsara għall-premess, ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika li għandu jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw ir-rikorrenti jew l-ante-kawża tar-rikorrenti u dan dejjem skond il-prinċipju fondamentali ta' pacta sunt servanda;*

   6. *Bla ħsara għall-premess, jirriżulta li minkejja li r-rikorrenti fir-rikors Kostituzzjonali tagħhom ippremettew li b'kuntratt 'tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Frar tas-sena elf disa' mija u sebgħin (1970), l-awturi tal-esponenti kienu kkonċedew b'enfitewsi temporanja għal wieħed u għoxrin sena (21) il-mezzanin lil Sylvia Guillaumier, omm l-intimata Lydia Bartoli' u li 'l-imsemmija konċessjoni skadiet fit-22 ta' Frar, 1991', mill-kopja tal-kuntratt ta' enfitewsi immarkata bħala 'B' u anness mar-rikors promotur jirriżulta li l-kuntratt huwa datat it-tnejn u għoxrin (22) ta' Frar tas-sena elf, disa' mija*

disgħa u sebgħin (1979) u għalhekk mhux tas-sena elf, disa' mija u sebgħin (1970) kif indikat mir-rikorrenti;

In oltre' jirriżulta skond l-istess kuntratt anness u mmarkat bħala 'B' li l-konċessjoni enfitewtika bdiet mill-ħmistax (15) ta' Mejju tas-sena elf, disa' mija u disgħa u sebgħin (1979) għal wieħed u għoxrin (21) sena u għalhekk il-konċessjoni enfitewtika kellha tiskadi fil-ħmistax (15) ta' Mejju tas-sena elfejn (2000) u mhux fit-tnejn u għoxrin (22) ta' Frar tas-sena elf, disa' mija u wieħed u disgħin (1991) kif indikat mir-rikorrenti. Għalhekk ir-rikorrenti jeħtieġ jispjegaw kif fir-rikors tagħhom iddikjaraw li l-konċessjoni skadiet fit-tnejn u ghoxrin (22) ta' Frar tas-sena elf, disa' mija u wieħed u disgħin (1991);

7. *Illi bla ħsara għall-premess, l-applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas ma jikser id-drittijiet fondamentali kif sanċiti taħt l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali. Dan qiegħed jingħad għaliex skond il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali. Miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu taħt dan il-proviso u għalhekk ma hemm l-ebda ksur tad-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possediment tar-rikorrenti;*

   Illi d-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mill-liġi, (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali.

   Illi b'hekk ma għandux jinstab ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali;

8. *Illi bla ħsara għal dak sueċċepit, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987). Dan qed jingħad għaliex skont l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-ewwel artikolu (1) tal-ewwel (1) Protokoll li jsir qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987) ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

9. *Illi bla ħsara għal dak sueċċepit, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-artikolu 12B(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lil Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tiġi riveduta għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi*

preżentat ir-rikors. Ir-rikorrenti fir-rikors tagħhom ikkonfermaw li diġa saret talba quddiem il-Bord li jirregola l-Kera għal dan il-għan. Żieda fil-kera bir-rata li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) għalhekk iżżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej. Illi in oltre u dejjem skond l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux li jkollu protezzjoni mill-Istat. Illi għalhekk, f'kull każ ma jistax jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018;

10. *Illi bla ħsara għall-premess, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li ġarrbu xi ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħhom fil-perjodu fejn il-proprjeta' in kwistjoni ma kinitx tappartjeni lilhom. Konsegwentement ir-rikorrenti ma jistgħux jippretendu kumpens għall-allegat vjolazzjoni tad-drittijiet tal-awturi tagħhom fit-titolu;*

11. *Illi bla ħsara għall-premess, skond ma jirriżulta mill-kopja tal-kuntratt ta' diviżjoni datat is-sebgħa u għoxrin (27) ta' Frar tas-sena elfejn u sbatax (2017) immarkata 'A' u annessa mar-rikors promotur, il-valur tal-fond in kwistjoni ġie ddikjarat bħala dak ta' sittin elf ewro (€60,000). Għaldaqstant bla ħsara għall-premess, dan il-valur għandu jkun meħud in konsiderazzjoni meta jiġi kkunsidrat il-valur lokatizzju;*

12. *Illi bla ħsara għall-premess, sa fejn ir-rikorrenti qed jattakkaw l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta mill-lenti tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali jiġi eċċepit li ma hemm l-ebda ksur ta' dawn l-artikoli u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Lanqas ma hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti dwar li fi kliem ir-rikorrenti fir-rikors promotur tagħhom 'dawn ir-restrizzjonijiet ma jgħabbux fondi simili li nkrew għall-istess skop wara l-1 ta' Ġunju 1995, jew li ma kinux soġġetti għal enfitewsi temporanja li bdiet qabel l-imsemmija data.* ***(art.16(1)*** *tal-Kap.158)' Illi ma huwiex ċar xi jridu jfissru r-rikorrenti b'dan il-kliem u x'inhi r-relevanza tal-artikolu 16(1) tal-Kapitolu 158 indikat fir-rikors promotur tagħhom. Sabiex ir-rikorrenti jkunu jistgħu jallegaw li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom abbażi tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, jeħtieġ li jipprovaw li saret diskriminazzjoni magħhom fuq bażi ta' 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;*

13. *Illi bla ħsara għal premess, sa fejn ir-rikorrenti jallegaw ksur tad-dritt fundamentali protett taħt l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, jiġi eċċepit li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu stante li ċertament ma jistax jingħad li ma jeżistux rimedji effettivi. Filfatt ir-rikorrenti mhux biss preżentaw il-kawża odjerna, iżda in oltre iddikjaraw li diġa' għamlu talba quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera skond l-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021. Għalhekk it-talba sabiex din il-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u/jew l-applikazzjoni tiegħu għall-fond in kwisjoni jilledi d-drittijiet fundamentali*

protetti taħt l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali hija intempestiva, infondata u għandha tiġi miċħuda;

14. *Illi stante li ma hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-talbiet konsegwenzjali tar-rikorrenti ma għandhomx jintlaqgħu.*

15. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk tirriżulta l-ħtieġa.*

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

3. Rat illi, fis-16 ta' Frar 2022, l-intimata **Lydia Bartolo** laqgħet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiżi:

    1. *Illi l-esponenti hija l-inkwilina tad-dar in kwistjoni u sta għaliha ukoll li tirrispondi għal din il-kawża.*

    2. *U fit-tieni lok illi din l-Onorabbli Qorti għandha tmexxi l-kawża abbażi tal-Att XXVII tal-2018.*

    3. *Illi fit-tielet lok għandu jsir it-test tal-mezzi tal-inkwilina u jiġi stabbilit jekk jiġi sodisfatt jew le ħalli jingħata sentenza opportuna billi tibqa' fil-fond.*

    4. *Illi din il-Qorti għandha tara meta r-rikorrenti saret sid tad-dar.*

    Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li huma inġunti in subizzjoni.

Provi

4. Rat id-dokumentazzjoni ppreżentata mir-rikorrenti flimkien mar-rikors promotur, ossija:

    - Dok. A: Kuntratt ta' Enfitewsi tat-22 ta' Frar 1970

    - Dok. B : Kuntratt ta' Diviżjoni tas-27 ta' Frar 2017.

5. Rat illi fis-6 ta' Ottubru 2022, il-Qorti appuntat lill-**Perit Elena Borg Costanzi** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u, fuq talba tar-rikorrenti, tqis il-valur lokazzjoni ta' l-istess fond mis-sena 1987 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

6. Rat l-affidavit ta' **Celine Farrugia** ippreżentat fis-17 ta' Marzu 2022 (fol 33).

7. Rat illi fis-16 ta' Ġunju 2022 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fit-3 ta' Ottubru 2022 (fol 39).

8. Rat id-domandi in eskussjoni illi saru mill-Avukat tal-Istat fil-21 ta' Novembru 2022 u li għalihom irrispondiet il-Perit Tekniku fit-30 ta' Jannar 2023 (fol 56).

9. Rat il-korrezzjoni mitluba mir-rikorrenti u awtorizzata fis-6 ta' Marzu 2023 fejn għarrfet li, fir-rikors promotur, fit-tieni paragrafu flok il-kliem "*elf disa mija u sebgħin (1970)*" kellu jkun hemm il-kliem "*elf disa mija u disgħa sebgħin (1979)*" u fit-tielet paragrafu flok il-kliem "*22 ta' Frar 1991*" kellu jkun hemm il-kliem "*14 ta' Mejju 2000*". (fol 58)

10. Semgħet ix-xhieda ta' **Celine Farrugia**, mogħtija in kontro eżami fis-6 ta' Marzu 2023.

11. Rat illi fis-seduta tas-6 ta' Marzu 2023, ir-rikorrenti għarrfet lill-Qorti li fil-25 ta' Ottubru 2022 kien ġie deċiża każ quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera presjeduta mill-Maġistrat Monica Vella, fejn it-talba tar-rikorrenti għaż-żieda fil-kera ġiet milqugħa iżda, kienet għadha mhux fil-pussess tas-sentenza għax kopja tas-sentenza ma kinetx għadha ġiet mibgħuta lill-partijiet.

12. Rat illi l-Qorti ordnat lill Bord li Jirregola l-Kera sabiex, fi żmien tlett gimgħat, kopja intiera tas-sentenza tiġi mgħoddija lir-rikorrenti.

13. Rat id-dokumentazzjoni ulterjuri ppreżentati mir-rikorrenti fil-21 ta' Marzu 2023, ossija:

    - Dok. XZ1 : Kuntratt ta' Enfitewsi Temporanja fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon tat-22 ta' Frar 1979
    - Dok. XZ2 : Kuntratt ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis wara l-mewt ta' Edward Farrugia pubblikat min-Nutar Dottor Joseph Tabone tal-21 ta' April 2015
    - Dok. XZ3 : Kuntratt ta' Diviżjoni Pubblikat minn Nutar Dottor Michael Joseph Galea tas-27 ta' Frar 2017.

14. Rat illi fis-27 ta' Marzu 2023 ġiet ippreżentata mir-Reġistratur tal-Bord, kopja tas-sentenza fl-ismijiet 'Celine Farrugia pro et noe et vs Lydia Bartoli, Rikors Nru 373/2021MV, deċiża fil-25 ta' Ottubru 2022.

15. Rat illi fl-24 ta' Mejju 2023, il-Qorti ġiet mgħarrfa illi ċ-ċwievet tal-fond ġew ritornati minn Lydia Bartoli u għalhekk ma għadx għandhom interess fil-każ fil-konfront ta' l-istess Lydia Bartoli. (fol 96)

16. Rat illi fl-14 ta' Settembru 2023 ġie ppreżentat prospett tal-kirjiet li rċevew ir-rikorrenti mis-sena 1979 'il quddiem. (fol 98)

17. Rat illi fl-14 ta' Settembru 2023 l-partijiet iddikjaraw illi ma kienx hemm aktar provi x'jippreżentaw u għalhekk il-kawża ġiet differita għas-sottomissjonijiet.

18. Rat illi fil-21 ta' Novembru 2023, ir-rikorrenti ippreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub.

19. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentati fis-7 ta' Frar 2024.

20. Rat illi fit-13 ta' Frar 2024 il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Fatti tal-każ

21. Jirriżulta li r-rikorrenti lkoll wirtu l-fond 722, Triq il-Kbira San Ġużepp, Ħamrun, mingħand l-antenati tagħhom.

22. Jirriżulta illi, permezz ta' konċessjoni emfitewtika datata 22 ta' Frar 1979, (fol 15) il-fond kien ġie mogħti b'titolu ta' subċens temporanju għal wieħed u għoxrin sena lil Sylvia Guillaumier, omm l-intimata Lydia Bartoli, u li kellu jiskadi fl-14 ta' Mejju 2000.

23. Jirriżulta illi, hekk kif għalqet din il-konċessjoni enfitewtika temporanja fl-**14 ta' Mejju, 2000**, bl-opra tal-liġi u ċioe' tal-provvedimenti tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liċijiet ta' Malta t-titolu ta' enfitewsi temporanja ġie awtomatikament u ex lege konvertit f'titolu ta' lokazzjoni.

24. Jirriżulta illi l-intimata Lydia Bartoli kienet tgħix fil-fond sa Mejju 2023, meta l-fond ġie ritornat lir-rikorrenti w ir-rikorrenti irtiraw il-każ fil-konfront ta' l-istess Lydia Bartoli.

25. Jirriżulta illi permezz tal-azzjoni odjerna, r-rikorrenti qed jitolbu kumpens mis-sena 1987 'il quddiem.

Rapport Peritali

26. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi** illi rrediġiet r-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet:

> *12. Hija fil-opinjoni tal-esponenti, wara li ħadet konjizzjoni tal-atti u tenut kont il-fond in kwistjoni, il-valur tal-propjeta' fis-suq liberu huwa ta' mitejn elf Ewro (€200,000.00).*
>
> *13. Illi l-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawża tul iż-żminijiet stabbiliti fid-digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti huwa elenkat;-*

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZJU ANNWALI €
1987	1992	€ 300.00
1993	1998	€ 650.00
1999	2004	€ 1,500.00
2005	2010	€ 2,500.00
2011	2016	€ 4,500.00
2017	2022	€ 7,200.00

> *Tant għandha x'tirrelata l-esponenti għall-konsiderazzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti, salv merti oħra ta' natura legali.*

14. Jirriżulta illi, fil-każ odjern, lill-Perit Tekniku sarulha domandi in eskussjoni, liema domandi iżda ma biddlux il-valutazzjonijiet minnha magħmula, u għalhekk il-Qorti ma tara ebda raġuni ‘l għaliex ma għandhiex tistrieħ fuq il-konklużjonijiet minnha milħuqa.

Difiżi mqajjma

15. Jirriżulta illi proċeduri fil-konfront ta’ l-intimata Lydia Bartoli ġew irtirati, u għalhekk ma hemmx il-ħtieġa illi jitqiesu ulterjorment.

16. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra oġġezzjona għat-talba kif redatta mir-rikorrenti fejn, prinċipalment, saħaq ma huwiex minnu li bit-tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Kap 158, qed jiġu leżi lir-rikorrenti d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetàjiet in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Huwa saħaq ukoll illi bl-emendi li saru bl-Att XXVII tal-2018, dawn jipprovdu għodda suffiċjenti lir-rikorrenti biex jipproteġi d-drittijiet tiegħu.

<u>Każ kontra l-Avukat tal-Istat</u>

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

17. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta’ l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta’ rilokazzjoni lill-inkwilina, l-intimata Lydia Bartoli, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

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

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

19. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jgħid illi:

> *“Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possediment tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.”*

20. Fl-eċċezzjonijiet l-Avukat tal-Istat saħaq li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjeta` għall-interess ġenerali, u sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar peress li l-Istat huwa fil-liberta`, li jekk meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` għall-interess ġenerali. Madanakollu, korrettement, l-istess Avukat tal-Istat aċċetta illi l-ġurisprudenza nostrana ta’ llum il-ġurnata ma tagħtihx konfort f’tali argumentazzjoni.

21. Ir-rikorrent, mill-banda l-oħra, b’referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, sostna illi l-Att XXIII tal-1979 ma kkreatx bilanċ ġust bejn

id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini. F'dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 158, u bil-liġijiet viġenti, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

22. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta' Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

> *"Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities, James and others vs the United Kingdom, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in Sporrong and Lonnroth vs Sweden, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also Broniowski vs Poland (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten Czapska vs Poland - (App No. 35015/97 -19 June 2006)."*

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

24. Fil-każ suċitat ingħad:

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

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

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

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

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

27. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, u għalhekk koperta bil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, peress illi kienet kera li nibtet hekk kif l-kirja oriġinali ta' wieħed u għoxrin sena skada. Għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mill-Liġi.

28. Ir-rikorrenti jikkontendu illi l-kera li kienu qed jitħallsu hija waħda miżera, fejn jiddikjaraw illi llum il-ġurnata jipperċepixxu kera ta' €336 kull sena, u għal dan il-għan eżebew rendikont dettaljat tal-pagamenti illi sarulhom (fol 98).

29. Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat fuq in-nuqqas ta' proporzjoni bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin, matul is-snin, u l-kera baxxa u mhux xierqa perċepita matul is-snin li kienet konsegwenza ta' l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini li kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

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

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

31. Meta tistħarreġ dak li ngħad b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Infatti, is-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, u fin-nuqqas ta' dan, jkun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

32. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti, ħalqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, seħħet vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent.

33. Il-Qorti hawnhekk tqis illi jkun ukoll opportun illi jigi rilevat li, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, u l-possibiltajiet provduti fl-artikolu 12A u 12 B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kwalsiasi kumpens dovut għandu jingħata sad-data tad-dħul ta' tali emendi, ossija Awissu 2018, peress illi minn dakinhar ir-rikorrenti kelhom l-għodda neċessarja sabiex jirrimedjaw għas-sitwazzjoni tagħhom.

34. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

Kumpens

35. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdilhom rimedji xierqa u opportuna sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi.

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

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

38. Jirriżulta li r-rikorrenti talbu għall-ħlas ta' kumpens, li l-Qorti tifhem li jfisser pretenzjoni għal danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta.

Data ta' Leżjoni

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

40. Jirriżulta illi l-fond ingħata b'titolu ta' emfitewżi temporanja ta' wieħed u għoxrin sena (21) b'effett mil-15 ta' Mejju 1979 u tali konċessjoni spiċċat fl-14 ta' Mejju 2000.

41. Jirriżulta illi, minn dakinhar l-intimata Lydia Bartoli baqgħet tirrisjedi fil-fond b'titolu ta' kera, a tenur tal-Kap 158 sakemm irritornatu lura lir-rikorrenti fis-sena 2023.

42. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **Mejju tas-sena 2000** 'il quddiem.

43. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fit-22 ta' Lulju 2021, ossija ferm wara d-dħul tal-Att XXVII tal-2018 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap 158.

44. Hawnhekk, il-Qorti tagħmel referenza għal osservazzjoni illi għamlet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Josephine Azzopardi et vs l-Onorevoli Prim Ministru et**' (Ċit Nru 78/14) deċiża fit-12 ta' Lulju 2019, illi kellha dan xi tghid:

> *17. Illum 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, jagħti rimedju lis-sidien li jressqu l-każ tagħhom quddiem*

il-Bord li Jirregola l-Kera li bis-saħħa ta' dawk l-emendi l-funzjonijiet tiegħu ġew esteżi bil-għan li r-rapport bejn is-sid u l-inkwilin ikun aktar ġust. Fil-funzjonijiet tiegħu, l-Bord issa għandu is-setgħa li jeżamina l-każijiet li jkollu quddiemu fid-dawl tal-prinċipju tal-proporzjonalita` bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini, saħansitra għandu s-setgħa, dejjem fid-dawl tal-imsemmi prinċipju, li jbiddel il-kondizzjonijiet tal-kirja sabiex jagħmilhom aktar xierqa.

18. Din il-Qorti llum ma tistax tinjora l-eżistenza ta' dan ir-rimedju mogħti mill-liġi ordinarja, u għalhekk fid-dawl ta' dawn l-emendi l-aggravju in diżamina jitlef ħafna mir-rilevanza tiegħu in kwantu fl-eżami tal-proporzjonalita` u wkoll tenut kont ta' dak li jgħid l-Artikolu 12B dwar il-mezzi, l-Artikolu 12A, mid-data tal-10 ta' April 2018 kif ukoll meħud b'referenza għall-Artikolu 12B, ma jistax jibqa' jingħad li fuq bażi ġenerali hu vjolattiv tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Konvenzjoni. Naturalment, mill-aspett kostituzzjonali u konvenzjonali kull każ għandu jiġi eżaminat fuq il-fatti specie tiegħu wara d-deċiżjoni tal-imsemmi Bord.

45. Il-Qorti tifhem illi l-emendi li għalihom jagħmel referenza l-Avukat tal-Istat daħlu fis-seħħ b'effett mill-10 ta' April 2018.

46. Ikkunsidrat illi mill-10 ta' April 2018, ir-rikorrenti kellhom id-dritt illi jissanaw il-vjolazzjoni illi ġiet stabbilita minn dina l-Qorti, l-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jingħata sal-10 ta' April 2018, peress illi wara dakinhar, ir-rikorrenti kellhom kull dritt illi jipproteġu d-drittijiet tagħhom u jitolbu għal kera ogħla.

47. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi f'dan il-każ, il-kumpens għandu jiġi meqjus sa' **<u>April 2018</u>**, u dan għar-raġunijiet fuq stabbliti.

48. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Mejju 2000 sa April 2018, ossija tmintax-il sena nieqes xahar, u għal fini ta' prattiċita' ser tqis il-kumpens fuq medda ta' **<u>tmintax-il sena (18) sena</u>**.

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

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

"Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jigi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles,

ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158."

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

"Illum il-ġurnata il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi kriterjii ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi vs Malta (QEDB 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in succinct li sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' circa 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attriċi kien irnexxielha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha imbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

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

52. Mill-provi dettaljati prodotti mir-rikorrenti, jirriżulta illi fis-sena 2000, il-kera mħallsa kienet ta' €280, illi żdiedet għal €299 fis-sena 2013 u €320 fis-sena 2016.

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

54. Madanakollu, il-Qorti tagħmel ukoll referenza għas-sentenza riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **B. Tagliaferro & Sons Limited (C-817) v. L-Avukat tal-Istat et** fejn intqal illi:

Dwar il-kumpens non-pekunarju, il-Qorti tibda billi tirrileva li huwa żbaljat l-argument tal-attriċi li fil-ġurisprudenza ġiet stabbilita xi regola fissa li l-kumpens non-pekunarju għandu jiġi kkalkolat fis-somma ta' €500 għal kull sena li tkun damet għaddejja l-leżjoni. Il-kumpens non-pekunarju jirrifletti t-tbatija morali li tkun ġiet sofferta mill-vittma minħabba l-leżjoni

li tkun ġiet konstatata mill-Qorti, u għalhekk huwa neċessarjament kwistjoni suġġettiva li tiddependi fuq iċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.

55. Fil-każ odjern, wara illi qieset il-fatti kollha tal-każ, il-Qorti tqis illi, fejn jirrigwarda kumpens non-pekunjarju, inkun ġust u ekwu illi l-kumpens ikun ta' €200 għal kull sena, filwaqt illi tqis, bħalma ġia osservat aktar 'il fuq, illi kwalsiasi danni non-pekunjarji għandhom jingħataw għall-perjodu fuq indikat.

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

Danni Pekunjarji									
Minn	**Sa**	**Kera Percepibbli (€)**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**				
Mejju	Mejju								
2000	2004	1500	4		6000				
2005	2010	2500	6		15000				
2011	2016	4500	6		27000				
2016	2018	7200	2		14400				
	Numru ta' Snin		18						
				TOTAL	62400				
			Naqqas 30%		18720				
		Bilanċ				43680			
			Naqqas 20%			8736			
				TOTAL Danni Pekunjarji			34944		
Kera Mħallsa									
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**					
2000	2013	280	13	3640					
2014	2016	299	3	897					
2016	2018	320	2	640					
	Numru ta' Snin		18						
		TOTAL		5177					
				Naqqas Kera Mħallsa			5177		
				BILANĊ Danni Pekunjarji				**29767**	
Danni Non Pekunjarji									
Kumpens €	**Snin**	**Total**							
200	18	3600							
				ŻID Danni Non Pekunjarji				3600	
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					33367	

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

58. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrent għal fond 722, Triq il-Kbira San Ġużepp, Ħamrun għandu jkun ta' **tlieta u tletin elf, tlett mija u sebgħa u sittin Euro (€33,367).**

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tar-rikorrenti u ta' l-Avukat tal-Istat

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

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

Tilqa' l-Ewwel u Tieni Talba kif mitluba billi:

Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti kienu qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Lydia Bartoli u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond 722, Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun, proprjetà tal-istess rikorrenti, u għalhekk jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja;

Tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrent minħabba t-telf ta` kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilu, u;

Tillikwida l-kumpens li għandha titħallas lir-rikorrenti fis-somma ta' **tlieta u tletin elf, tlett mija u sebgħa u sittin Euro (€33,367)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **tlieta u tletin elf, tlett mija u sebgħa u sittin Euro (€33,367)** kif hekk likwidata.

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż kollha.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur

Sentenza Finali hekk kif korretta permezz ta' digriet ta' 29.05.2024 FDP