QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Tlettax (13) ta' Ġunju 2024

Rikors Numru 336/2022 FDP

Fl-ismijiet

Marcus Scicluna Marshall (K.I. Nru. 617564M)
u
Romina Scicluna Marshall (K.I. Nru. 617664M)

vs

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 23 ta' Ġunju 2022, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

    1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 2, Stella Maris Street, Tas-Sliema, kif ħa jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*

    2. *Illi r-rikorrenti, permezz ta' kuntratt, kif ħa jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, kien ikkonċeda l-fond b'titolu ta' kera versu l-ħlas ta' €53.57, lil Richard Aquilina u Isabel Ferro, li illum m'għadhomx jokkupaw tali fond.*

    3. *Illi il-fond imsemmi huwa vakanti u ilu hekk sa' mid-disgħa (9) ta' April tas-sena elf disa' mija disgħa u disgħin (1999).*

4. *Illi minkejja li din il-kirja kienet tiskadi minn sena għal sena, Richard Aquilina u Isabel Ferro kienu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni permanentement bħala inkwilini u dana bis-saħħa tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

5. *Illi għalhekk, effettivament ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, qabilhom, ġew spussessati mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħhom, minkejja li t-terminu lokatizzju kien jiskadi minn żmien għal żmien u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' kera huwa sinallagmatiku.*

6. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġie mogħti lilhom kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond.*

7. *Illi l-protezzjoni mogħtija lil Richard Aquilina u Isabel Ferro bħala inkwilini bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkrejawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja, u dan minħabba li Richard Aquilina u Isabel Ferro meta kienu inkwilini kienu qegħdin iħallsu kera rriżorja meta wieħed jikkunsidra l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq f'dawn l-aħħar snin.*

8. *Illi l-livell baxx tal-kera, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkrejaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*

9. *Illi r-rikorrenti ma kellhomx rimedju ordinarju effettiv stante illi huma ma setgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq f'dawn l-aħħar snin, stante illi dak li effettivament huma setgħu jirċievu huwa dak kif limitat bl-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

10. *Illi għaldaqstant, ir-rikorrenti qegħdin jipproċedu b'din il-kawża kostituzzjonali sabiex jiksbu r-rimedji kollha li huma intitolati għalihom, inkluż il-ħlas tad-danni.*

11. *Illi d-dispożizzjonijiet tal-liġijiet in eżami ċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom stante li matul il-lokazzjoni de quo mhux biss ikkontrollaw il-quantum li l-istess rikorrenti setgħu jirċievu bħala kera iżda anke r-ripreża tal-fond.*

12. *Illi fiċ-ċirkostanzi, hija l-umli fehma tar-rikorrenti li huma għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi, kontra l-intimat kawża tal-leżjoni li qed sofru minħabba leġislazzjoni inġusta u*

mhux ekwa u li ma tikkrejax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.

13. *Għalhekk qiegħed isir dan ir-rikors.*

2. Rat illi fit-22 ta' Awwissu 2022, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. *Illi in vena preliminari, ir-rikorrenti jridu jġibu prova:*
      a. *tat-titolu li għandhom fuq il-fond 2, Stella Maris Street, Tas-Sliema; u*
      b. *tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq kienet regolata bil-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;***

   2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea u **tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;*

   3. *Illi mingħajr preġudizzju, l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** mhux applikabbli għaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi **l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**;*

   4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, minkejja illi t-talbiet fir-rikors promotur ma jispeċifikawx jekk hux qiegħed jiġi attakkat it-tħaddim tal-Att XXIV tal-2021, f'ogni każ li l-lanjanzi tar-rikorrenti jinsabu diretti wkoll kontra t-tħaddim tal-artikoli li ġew introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021, l-esponent jeċepixxi illi r-rikorrenti m'għandhomx l-interess ġuridiku neċessarju sabiex iressqu tali azzjoni stante li l-lanjanza tagħhom tirrigwarda żmien qabel ma daħlu fis-seħħ dawn l-emendi;*

   5. *Illi fi kwalunkwe każ, dejjem jekk dina l-Onorabbli Qorti ma ssibx illi r-rikorrenti m'għandhomx interess ġuridiku neċessarju sabiex iressqu lanjanzi diretti kontra t-tħaddim tal-Att XXIV tal-2021, l-esponent jeċepixxi illi l-emendi l-ġodda mhumiex leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li dawn jikkrejaw bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilini. B'analoġija mal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018 illi jirrigwardaw il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi l-ġodda li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021 li jirregolaw il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom għan pressoche identiku u għalhekk in linea mal-ġurisprudenza nostrana kostanti fir-rigward tal-emendi tal-2018 għall-Kap. 158, m'għandux jirriżulta illi tali emendi jilledu l-artikolu 37 tal-*

Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni;

6. *Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss bejn it-30 ta' April, 1987 sad-9 ta' April 1999 u cioè mid-data stabbilita fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta sad-data ta' meta l-inkwilini vvakaw l-fond;*

8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Provi

3. Rat illi fis-6 ta' Ottubru 2022, il-Qorti appuntat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** 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 sas-sena 1999, kif mitlub mir-rikorrenti.

4. Rat illi fl-10 ta' Jannar 2023 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fit-23 ta' Jannar 2023 (fol 22).

5. Rat id-dokumenti esebiti mir-rikorrenti fl-10 ta' Jannar 2023 (fol 58).

6. Rat l-affidavit ta' **Pamela Bezzina** Amministratur tal-'Estate' tal-Markiż John Scicuna illi messet lir-rikorrenti, (fol 82) ippreżentat fis-seduta tat-12 ta' Mejju 2023 (fol 47).

7. Rat in-nota b'dokumentazzjoni in konnessjoni mat-titolu tar-rikorrenti ippreżentat fil-11 ta' Ottubru 2023 (fol 52).

8. Rat illi fil-11 ta' Jannar 2024, il-partijiet ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw, u għalhekk il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet.

9. Rat illi fis-27 ta' Frar 2024, ir-rikorrenti ippreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub.

10. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentati fit-3 ta' April 2024.

11. Rat illi fid-9 ta' Mejju 2024 il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti tal-każ

12. Jirriżulta li r-rikorrenti wirtu l-fond meritu ta-kawża odjerna, ossija 2, Stella Maris Street, Sliema, mingħand ommmhom Mignon Marshall, u huma propretarji b'nofs sehem indiviż kull wiehed ta' tali fond.

13. Jirriżulta illi l-fond kienu ilu mikri, ċertament sa mis-snin sebgħin skond il-kotba tal-kera prodotti mir-rikorrenti (fol 86), lil ċerta Tancred Aquilina u mhux Richard Aqulina u Isabel Ferro, kif dikjarat mir-rikorrenti fir-rikors promotur, u dana versu kera ta' Lm26.79 kull sitt xhur, ossija, Lm53.58 fis-sena, ekwivalenti għal €125 fis-sena.

14. Jirriżulta illi eventwalment ir-rikorrenti reġgħu ħadu lura pussess tal-fond fid-9 ta' April 1999.

Rapport Peritali

15. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea** illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet:

> *L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet li jindirizzaw biss punti tekniċi li setgħet tasal għalihom minn dak li rat matul l-aċċess, mill-informazzjoni/dokumentazzjoni tal-ispoll[1] u mill-komputazzjonijiet magħmula minnha:*
>
> *a.* ***Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ fil-ġurnata ta' llum, tal-fond '2, Triq Stella Maris, Tas-Sliema', bil-pussess battal, u li għandu kejl kumulattiv internament ta' 172 metru kwadru fuq tliet sulari, għall-valur ta' €625,000 (Sitt mija u ħamsa u għoxrin elf ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €19,200 fis-sena (Dsatax-il elf u mitejn ewro)[2].***
>
> *b.* ***Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ fis-sena 1999[3] tal-fond '2, Triq Stella Maris, Tas-Sliema', bil-pussess battal, u li għandu kejl kumulattiv internament ta' 172 metru kwadru fuq tliet sulari, għall-valur ta' €130,000 (Mija u tlettin elf ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €6,840 fis-sena (Sitt elef, tmien mija u erbgħin ewro)[4].***
>
> *c. Illi l-valuri taż-żewġ Mudelli huma ferm differenti u fil-fehma tal-esponenti r-rati tal-kera li rriżultaw mill-Mudell Numru 1, fejn intużaw l-indiċi, huma wisq għoljin u għalhekk il-Mudell Numru 1 ma ntużax biex l-esponenti waslet għas-segwenti konklużjonijiet.*
>
> *d. Illi l-esponenti qed tibbaża r-riżultati tagħha fuq Mudell Numru 2 (Dok. P3 anness) peress li r-riċerka li saret fil-gazzetti lokali hija waħda ddettaljata.*
>
> *e. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1997 huwa ta'* ***€5,784 fis-sena (Ħamest elef seba' mija u erbgħa u tmenin ewro).***

---

1 https://ecourts.gov.mt/onlineservices/
2 €1,600 fix-xahar. Il-valur fis-suq miftuħ ta' €625,000 ġie kapitalizzat bit-3.1%.
3 Ara d-digriet tal-Onor. Imħallef Francesco Depasquale tad-19 ta' Ottubru 2022.
4 €570 fix-xahar. Il-valur fis-suq miftuħ ta' 130,000 ġie kapitalizzat bil- 5.3%.

f. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1992 huwa ta' ***€4,343 fis-sena (Erbat elef, tliet mija u tlieta u erbgħin ewro).***

g. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1987 huwa ta' ***€2,895 fis-sena (Elfejn, tmien mija u ħamsa u disgħin ewro).***

h. Illi l-fond ilu abbandunat u mhux abitabbli għal numru ta' snin.

i. Illi l-istat tal-finituri eżistenti tad-dar huma fi stat ħażin ħafna, u għandhom bżonn ta' refurbishment sostanzjali. Xi soqfa għandhom bżonn jinbidlu.

Daqstant għandha x'tirrelata l-esponenti għas-savju konsiderazzjoni ta' din il-Qorti.

19. Il-Qorti tosserva illi ma sarux domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku u għalhekk ma hemm ebda raġuni 'l għaliex ma għandhiex tagħmel tagħha l-konklużjonijiet peritali.

Difiżi mqajjma

20. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra oġġezzjona għat-talba kif redatta mir-rikorrenti fejn, prinċipalment, saħaq ma huwiex minnu li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att X tal-2009 u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, qed jiġu leżi lir-rikorrenti d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetajiet in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Huwa saħaq ukoll illi d-dħul tal-Artikolu 4A permezz tal-Att XXIV tal-2021, jipprovdi għodda suffiċjenti lir-rikorrenti biex jipproteġi d-drittijiet tiegħu.

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

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

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

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

23. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex huwa inapplikabbli.

24. L-argument prinċipali tal-Avukat tal-Istat huwa li l-Kap 69, ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan għaliex ir-rikorrenti qed jilmentaw dwar għemil magħmul taħt il-Kap 69 ġialadarba dawn il-liġijiet kienu fis-seħħ qabel il-1962 u jinsabu mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Fi kliem ieħor l-Avukat tal-Istat sostna li l-ilment tar-rikorrenti jesorbita 'l barra minn dak imħares fl-imsemmi artikolu.

25. Ir-rikorrenti, mill-banda l-oħra, qed jikkontendu li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jista' japplika, dan għaliex il-Kap 69 jibqa' jimponi r-relazzjoni imġegħla ta' sid u kerrej, peress li l-Kap 69 jagħti protezzjoni lill-inkwilin mhux b'għażla libera imma b'impożizzjoni tal-istess liġi.

26. B'referenza għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jinsab assodat li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa aktar ristrett mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Infatti l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jipproteġi t-<u>tgawdija paċifika</u> tal-'possedimenti' filwaqt illi l-Artikolu 37(1) jitkellem dwar <u>teħid b'mod obbligatorju</u> tal-pussess ta' proprjeta` jew il-ksib b'mod obbligatorju ta' interess fi jew dritt fuq proprjeta`.

27. L-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi illi:

> *"Ebda propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist – (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq; (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-propjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u (c) Li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."*

28. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, qalet illi:

> *"Mid-diċitura ta' dan il-provvedimenti kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi propjeta' "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi propjeta' għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt, li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjeta' huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Aritikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi propjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."*

29. Fil-ġurisprudenza, diġa' tressqu eċċezzjonijiet simili għal dik in eżami referibbilment għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta' Ġunju 2020 ġie deċiż:

> *"Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa infondat billi dik id-dispożizzjoni ma tistax tiġi invokata għall-applikazzjoni ta' liġi li kienet fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissotitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta' Marzu 1962 u allura kienet saret bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni."*

30. Bl-istess mod, fil-każ **Lawrence Fenech Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens, li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Artikolu 47(9). L-aggravju kien milqugħ proprju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta' Marzu 1962.

31. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi:

> *"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma -*
>
> *a. Iżżidx max-xorta ta' proprjeta` li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba;*
> *b. Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
> *c. Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta`; jew*
> *d. Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."*

32. Fil-każ **Lilian Martinelli et vs l-Avukat Ġenerali et**, ġie deċiż li għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti imsemmija fil-paragrafu (a) sa (d) tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk, ġie deċiż li l-Kap 69 kif emendat ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

33. Il-Qorti finalment tagħmel referenza għall-kawża **Alexander Caruana et v. Doris Zarb et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' April, 2021, fejn għamlitha ċara li:

> *Għalkemm id-disposizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kap. 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962,*

dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Għalhekk igħid sew l-Avukat tal-Istat li l-każ ta' llum ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.

34. Għaldaqstant, f'dan ir-rigward għalhekk, t-talba rikorrenti, sa fejn jikkonċerna l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma tistax tintlaqa'.

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

35. 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."*

36. 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.

37. Ġie eċċepit ukoll, madanakollu, li bl-emendi li seħħu matul iż-żminijiet fosthom bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 f'Lulju 2021, skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huma jistgħu jitolbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni.

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

39. 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).”

40. 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.

41. Fil-każ suċitat ingħad:

“Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni”.

42. 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).

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

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

> *bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation."*

44. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, u għalhekk koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, peress illi kienet kera li jidher li kienet ilha sa mis-snin sebgħin. Għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mill-Liġi.

45. Ir-rikorrenti jikkontendu illi l-kera li kien qed jitħallas kienet waħda miżera, fejn jikkontendu illi l-kera kienet ta' €125 fis-sena. Jirriżulta illi minn April 1999 il-fond reġa' spiċċa f'idejn ir-rikorrenti.

46. 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-rikorrent.

47. 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).*

48. L-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu, irrefera għad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u l-possibiltajiet provduti fl-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u saħaq illi kwalsiasi kumpens kellu jingħata sad-data tad-dħul ta' tali emendi, ossija Lulju 2021 – il-Qorti taqbel ma' tali sottomissjoni.

49. Madanakollu, 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.

50. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti, ħalqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, seħħ vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti.

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

Kumpens

52. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrentii, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdielhom rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi.

53. Ġialadarba 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.

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

55. 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.

56. Jirriżulta wkoll illi r-rikorrenti ġia pproċedew quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, li pprovda dwar iż-żieda fil-kera w id-dritt ta' l-intimati konjugi Coppola biex jibqgħu jirrisjedu fil-fond, u għalhekk din il-Qorti ma hijiex ser tinoltra ruħha fuq il-punt ta' żgumbrament.

Data ta' Leżjoni

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

58. Jirriżulta illi r-rikorrent talbu illi kwalsiasi kumpens jitqies mis-sena 1987 'il quddiem.

59. Jirriżulta illi l-fond inkera lil Tacred Aquilina, u dana baqa' jgħix fih sa' April 1999.

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

61. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **Mejju tas-sena 1987** 'il quddiem.

62. Jirriżulta wkoll illi r-rikorrenti qed jiddikjaw li kwalsiasi kumpens ghandu jkun dovut sad-9 ta' April 1999.

63. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi f'dan il-każ, il-kumpens għandu jiġi meqjus sad-**9 ta' April 1999**, u dan għar-raġunijiet fuq stabbliti.

64. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Mejju 1987 sa April 1999, ossija tnax-il (12) sena nieqes xahar, fejn għal fini ta' prattiċita' ser tqis il-kumpens fuq tnax-il (12) sena.

Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji

65. 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."*

66. 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."*

67. 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.

68. Hawnhekk il-Qorti tosserva illi jirriżulta, mid-dokumentazzjoni eżebita, illi l-kera dejjem imħallsa kienet ta' €125 fis-sena u baqgħet hekk sakemm l-inwkilin ħareġ mill-fond.

69. 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.

70. 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.*

71. Il-Qorti tagħmel ukoll referenza għal dak dikjarat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Carmelina Bugeja vs Nazzareno Spiteri** deċiża fit-30 ta' Marzu 2022, fejn kellha dan xi tgħid:

> *Huwa minnu li m'hemmx lok għal tnaqqis fil-kumpens pekunarju minħabba l-passivita` tas-sid ġaladarba l-azzjoni ma tkunx ġiet preskritta u allura d-dritt ta' azzjoni jkun għadu sħiħ u mhux mittiefes. Dan ma jgħoddx ukoll pero` għal-likwidazzjoni tal-kumpens non-pekunarju, l-għan ta' liema huwa li jikkumpensa lis-sid għat-tbatija morali li jkun sofra matul iż-żmien relevanti. F'dan ir-rigward il-passivita` tas-sid issir għalhekk relevanti. L-ewwelnett għaliex il-passivita` tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. Inoltre l-individwu għandu obbligu legali li kemm jista' jkun inaqqas id-dannu soffert minnu, ħaġa li s-sid ċertament m'għamilx.* (sottolinjar ta dina l-Qorti)

72. Fil-każ odjern, jirriżulta illi l-eredi tal-Markiż John Scicluna, ossija omm ir-rikorrenti odjerni, Mignon Marshall, kif ukoll ir-rikorrenti stess, ftit li xejn għamlu sabiex inaqqsu d-danni minnhom sofferti. Madanakollu, ma jistax ma jingħadx illi l-kirja mħallsa kienet daqstant miżera illi danni non-pekunjarji ma jistgħux ma jiġux ikkontemplati wkoll. Għalhekk, 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.

73. 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 Perċepibbli (€)**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
Gunju	Gunju							
1987	1992	2895	5		14475			
1992	1997	4343	5		21715			
1997	1999	5748	2		11496			
	Numru ta' Snin		12					
				TOTAL	47686			
			Naqqas 30%		14305.8			
		Bilanċ				33380.2		
			Naqqas 20%			6676.04		
				TOTAL Danni Pekunjarji			26704.16	
Kera Mħallsa								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
1987	1999	125	12	1500				
	Numru ta' Snin		12					
		TOTAL		1500				
				Naqqas Kera Mħallsa				
				BILANĊ Danni Pekunjarji				
							1500	
Danni Non Pekunjarji								
								25204.16
Kumpens €	**Snin**	**Total**						
200	12	2400						
				ŻID Danni Non Pekunjarji				
								2400
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					27604.16

74. 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.

75. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għal fond 2, Stella Maris Street, Sliema għandu jkun ta’ **sebgħa u għoxrin elf, sitt mija u erbgħa Euro (€27,604).**

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali ppreżentati quddiemha u wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tar-rikorrenti, u tal-Avukat tal-Istat tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat fejn jirrigwardaw il-leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

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' t-talbiet rikorrent billi:

Tiddikjara u illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta u ta' l-Att X tal-2009 kif ukoll ta' l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati fil-fond 2, Stella Maris Street, Sliema, waqt li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Tiddikjara illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni fuq stabbilita.

Tillikwida l-kumpens li għandha titħallas lir-rikorrenti fis-somma ta' **sebgħa u għoxrin elf, sitt mija u erbgħa Euro (€27,604)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **sebgħa u għoxrin elf, sitt mija u erbgħa Euro (€27,604)** kif hekk likwidata.

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

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur