# QORTI ĊIVILI
# PRIM' AWLA
# SEDE KOSTITUZZJONALI

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

**Seduta ta' nhar it-Tlieta**
**Erbgħa u Għoxrin (24) ta' Settembru 2024**

**Rikors Numru 164/2023 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 30 ta' Marzu 2023 li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

    1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 160, Flat 6, Archbishop Street, Valletta u dana kif se jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*

    2. *Illi l-antekawża tar-rikorrenti, mill-1 ta' Lulju tas-sena 1971, permezz ta' kuntratt tat-28 ta' Ġunju 1971 (kopja annessa u mmarkata bħala Dok* ***'A'****), kien ikkonċeda l-fond b'titolu ta' kera, lil Nicholas Cachia, illum mejjet, u l-aħħar kera li tħallset kienet ta' €185.00 fis-sena 2012 (kopja tal-ktieb tal-kera annessa u mmarkata bħala Dok* ***'B'****) għaliex wara dan, ir-rikorrenti waqfu jaċċettaw kera;*

    3. *Illi wara l-mewt ta' Nicholas Cachia baqa' jgħix ġewwa l-fond it-tifel tiegħu, Mario Cachia, iżda issa l-fond huwa vakanti u ilu hekk sa' mill-aħħar tas-sena 2020 wara li Mario Cachia ta ċ-ċwievet tal-propjeta' lura lir-rikorrenti;*

4. *Illi minkejja li din il-kirja kienet tiskadi minn sena għal sena, Nicholas Cachia, u wara Mario Cachia, kienu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni permanentement bħala inkwilini u dana bis-saħħa tal-artikolu 3 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 li 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 Cachia 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 l-familja Cachia 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-ammont 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. Il-proviżjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-proviżjonijiet relavanti tal-Kodiċi Ċivili ġew ripetutament iddikjarata*

*leżiv tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem senjatament l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan mill-Qrati tagħna u mill-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem ġewwa Strasbourg.*

13. *Illi jingħad ukoll li l-Gvern introduċa emendi fis-sena 2021 permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 dan sabiex jipprova jirranġa n-nuqqas ta' proporzjonalita li teżisti bejn l-operat tal-liġi u d-drittijiet għall-proprjeta` tal-individwu. Hija fehma tar-rikorrenti li l-emendi imsemmija ma jirranġawx s-sitwazzjoni iżda jżidu ostasklu ieħor li l-proprjetarji tal-fond bħal fil-każ tar-rikorrenti qegħdin ibatu kontinwament.*

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

*Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjrazzjoni oħra xierqa u opportuna, jogħġobha:*

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u/jew tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropeja;*
2. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni fil-passat tal-fond 160, Flat 6, Archbishop Street, Valletta a favur Nicholas Cachia, u wara Mario Cachia, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari iżda mhux limitatament għall-artikolu 3, kif ukoll tal-Att X tal-2009, b'mod partikolari iżda mhux limitatament għall-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u liġijiet oħra viġenti illedu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u/jew fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropeja;*
3. *Tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali;*

4. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma ġiex kkrejat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet oħra, ma rriflettietx is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni;*
5. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti;*

6. *Tikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.*

*Bl-ispejjeż*

2. Rat illi fis-26 ta' April 2023, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

    1. *Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni, u ċioe', il-fond 160, Flat 6, Archbishop Street, Valletta.*

    2. *Illi l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** huwa inapplikabbli għad-dispożizzjonijiet tal-**Kapitoli 16** u **69 tal-Liġijiet ta' Malta** u dan minħabba dak li jiddisponi l-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**.*

    3. *Illi sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw dwar ksur tad-dritt fundamantali tal-proprjeta' kif sanċit fl-**artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni** minħabba id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitoli 16** u **69 tal-Liġijiet ta' Malta**, l-esponent iwieġeb li dawn għandhom:*

        *(i) għan leġittimu għax joħorġu mil-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;*

    *u għalhekk ma hemmx ksur tal-**artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni**.*

    4. *Illi, ukoll bla preġudizzju għal dak eċċepit, kwalunkwe ksur ma jistax ikun li beda qabel it-30 t'April 1987 u dan in vista ta' dak stipulat fl-**artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta**.*

    5. *Illi, ukoll bla preġudizzju għal dak eċċepit, kwalunkwe ksur ma jistax ikun li baqa' jipperdura wara d-data meta l-fond kien vakanti.*

    6. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.*

    ***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.***

**Provi**

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

    - Dok A – Kuntratt ta' kera
    - Dok B – Ktieb tal-kera
    - Dok C – Korrispondenza bejn ir-rikorrenti u l-inkwilini

4. Rat illi fis-16 ta' Mejju 2023, 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 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

5. Rat illi fit-28 ta' Lulju 2023 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fid-9 ta' Awissu 2023. (fol 25)

6. Rat illi domandi in eskussjoni ma sarux.

7. Rat l-affidavit ta' **Pamela Bezzina** ippreżentat fit-28 ta' Settembru 2023 (fol 44) flimkien ma' dokumentazzjoni dwar titolu.

8. Rat illi fit-22 ta' Novembru 2023, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

9. Rat illi fit-22 ta' Frar 2024, il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw, u għalhekk il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet.

10. Rat illi fid-9 ta' Mejju 2024, ir-rikorrenti talbu jippreżentaw dokumentazzjoni addizjonali dwar titolu, liema talba ġiet milqugħa u dokumenti ppreżentati.

11. Rat illi fid-9 ta' Mejju 2024, ir-rikorrenti ppreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom.

12. Rat illi fid-9 ta' Mejju 2024 il-kawża tħalliet għas-sentenza bil-fakolta' lill-intimat sabiex jagħmel s-sottomissjonijiet sa' l-aħħar ta' Lulju 2024.

13. Rat illi l-intimat Avukat tal-Istat ma ppreżentax is-sottomissjonijiet tiegħu sad-data akkordata.

**Fatti tal-każ**

14. Jirriżulta li l-fond meritu tal-kawża odjerna, ossija Flat 6, Nru 160, Archbishop Street, Valletta kien propjeta' ta' Scicluna's Estates, liema propjeta' eventwalment wirtu r-rikorrenti, liema propjeta' ġiet mikrija b'effett mill-1 ta' Lulju 1971 għal perjodu ta' sena versu kera ta' tnax-il (12) Sterlina fis-sena.

15. Jirriżulta illi l-fond baqa' okkupat minn Nicholas Cachia, fejn rabba familja, u dana sakemm miet, u sussegwentement baqa' jgħix fih it-tifel tiegħu, Mario Cachia, u dana sa l-aħħar tas-sena 2020, meta Mario Cachia rritorna ċ-ċwievet lir-rikorrenti.

16. Jirriżulta illi llum il-ġurnata il-fond jinsab fil-pussess tar-rikorrenti.

17. Jirriżulta illi sa l-aħħar tas-sena 2009, il-kera perċepibbli kienet ta' Lm27.96 fis-sena, ossija €65.18, liema kera żdiedet fis-sena 2010 għal €185 fis-sena, li baqgħet titħallas sa' l-aħħar tas-sena 2012, meta r-rikorrenti ma baqgħux jaċċettaw aktar kera.

**Rapport Peritali**

18. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea** illi rrediġiet r-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 fid-data tat-30 ta' Marzu 2023***[2] ***tal-fond '160, Flat 6, Triq l-Arċisqof, il-Belt Valletta, bil-pussess battal, u li għandu kejl kumulattiv internament ta' ċirka 45 metru kwadru, għall-valur ta' €135,000 (Mija u ħamsa u tletin elf ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €5,100 fis-sena (Ħamest elef u mitt ewro)***[3]***.***

b. *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.*

c. *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 u bbażata fuq proprjetajiet tal-istess natura u lokalità.*

d. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2022 huwa ta'* ***€4,826 fis-sena (Erbat elef, tmien mija u sitta u għoxrin ewro).***

e. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2017 huwa ta'* ***€3,800 fis-sena (Tliet elef u tmien mitt ewro).***

f. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2012 huwa ta'* ***€3,600 fis-sena (Tliet elef u sitt mitt ewro).***

g. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2007 huwa ta'* ***3,360 fis-sena (Tliet elef, tliet mija u sittin ewro).***

h. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2002 huwa ta'* ***€1,440 fis-sena (Elf, erba' mija u erbgħin ewro).***

i. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1997 huwa ta'* ***€986 fis-sena (Disa' mija u sitta u tmenin ewro).***

j. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1992 huwa ta'* ***€580 fis-sena (Ħames mija u tmenin ewro).***

k. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1987 huwa ta'* ***€406 fis-sena (Erba' mija u sitt ewro).***

l. *Illi l- fond jinsab fi stat ta' abbandun u mhux abitabbli.*

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

---

[1] https://ecourts.gov.mt/onlineservices/
[2] Sal-preżentata tar-rikors ġuramentat tat-30 ta' Marzu 2023.
[3] €425 fix-xahar. Il-valur fis-suq miftuħ ta' €135,000 ġie kapitalizzat bit-3.8%.

19. Jirriżulta illi, fil-każ odjern, lill-Perit Tekniku ma sarulhiex domandi in eskussjoni, u għalhekk il-Qorti ma tara ebda raġuni ‘l għaliex ma għandhiex tistrieħ fuq il-konklużjonijiet minnha milħuqa.

**Difiżi mqajjma**

20. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat, apparti rikjesta għal prova ta’ titolu, illi sussegwentement ġiet sorvolata bid-dokumentazzjoni ppreżentata, oġġezzjona għat-talba kif redatta mir-rikorrenti fejn, prinċipalment, saħaq li 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 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

**Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le**

21. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta’ l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u 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 odjern Nicholas Cachia u Mario Cachia, u meta ma ġietx ippercepita kera xierqa.

22. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajjma 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-tgawdija paċifika tal-‘possedimenti’ filwaqt illi l-Artikolu 37(1) jitkellem dwar teħid b’mod obbligatorju 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 pusses 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’ pusses 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:*

- *Iżżidx max-xorta ta' proprjeta` li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba;*
- *Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
- *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*
- *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 illi kwalsiasi kumpens ma kienx dovut wara illi l-fond ġie ritornat lura lis-sidien fis-sena 2020.

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, peress illi l-kera bdiet mill-1 ta' Lulju 1971 u għalhekk koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

45. Ir-rikorrenti jikkontendu illi l-kera li kien qed jitħallas kienet waħda miżera, fejn jidher illi kienu qed jipperċepixxu kera ta' €185 fis-sena sas-sena 2021, wara liema perjodu ma baqgħux jaċċettaw kera.

46. Mid-dokumentazzjoni eżebiti jirriżulta illi sa l-aħħar tas-sena 2009, il-kera perċepibbli kienet ta' Lm27.96 fis-sena, ossija €65.18, liema kera żdiedet fis-sena 2010 għal €185 fis-sena, li baqgħet titħallas sa' l-aħħar tas-sena 2012, meta r-rikorrenti ma baqgħux jaċċettaw aktar kera. Il-fond ġie ritornat lura fis-sena 2020.

47. 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.

48. 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).*

49. L-Avukat tal-Istat saħaq ukoll illi kwalsiasi kumpens kellu jkun dovut sakemm il-fond ġie ritornat lis-sidien rikorrenti – il-Qorti taqbel ma' tali sottomissjoni.

50. 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.

51. 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.

52. 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.

**<u>Kumpens</u>**

53. 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.

54. Madanakollu, 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.

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

56. 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.

**<u>Data ta' Leżjoni</u>**

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-ewwel kera reġistrata tal-fond rigwardanti l-intimat Joseph Spiteri tirrisali għall-1 ta' Lulju 1971 – vide fol 6.

60. Jirriżulta illi la darba ser jinstab ksur abbażi tal-Konvenzjoni, kwalsiasi kumpens huwa dovut minn dakinhar illi dażlet in vigore f'Malta.

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

62. Jirriżulta wkoll illi l-fond ġie ritornat lura lir-rikorrenti fis-sena 2020, għalkemm ma ingħatat ebda indikazzjoni dwar meta sar tali ritorn f'dik is-sena.

63. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi f'dan il-każ, il-kumpens għandu jiġi meqjus sa' **Mejju 2020**, u dan kemm għal finijiet ta' prattiċita' kif ukoll minħabba f'nuqqas ta' data preċiża da parte tar-rikorrenti.

64. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Mejju 1987 sa Mejju 2020, ossija **tlieta u tletin sena (33)**.

## 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 jiġi 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 kriterji 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, u kif gia spjegat a paragrafu 45 aktar 'il fuq, jirriżulta illi sa l-aħħar tas-sena 2009, il-kera perċepibbli kienet ta' Lm27.96 fis-sena, ossija €65.18, liema kera żdiedet fis-sena 2010 għal €185 fis-sena, li baqgħet titħallas sa' l-aħħar tas-sena 2012, meta r-rikorrenti ma baqgħux jaċċettaw aktar kera. Il-fond ġie ritornat lura fis-sena 2020.

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*

<u>*soffert minnu, ħaġa li s-sid ċertament m'għamilx.*</u> (sottolinjar ta dina l-Qorti)

72. 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' €100 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:

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| <u>**Danni Pekunjarji**</u> | | | | | | | | |
| <u>**Kera Perċepibbli ( vide para 17)**</u> | | | | | | | | |
| **Minn** | **Sa** | **Kera Perċepibbli (€)** | **Snin** | **Xhur** | **TOTAL** | | | |
| Mejju | Mejju | | | | | | | |
| 1987 | 1992 | 406 | 5 | | 2030 | | | |
| 1992 | 1997 | 580 | 5 | | 2900 | | | |
| 1997 | 2002 | 986 | 5 | | 4930 | | | |
| 2002 | 2007 | 1440 | 5 | | 7200 | | | |
| 2007 | 2012 | 3360 | 5 | | 16800 | | | |
| 2012 | 2017 | 3600 | 5 | | 18000 | | | |
| 2017 | 2020 | 3800 | 3 | | 11400 | | | |
| | Numru ta' Snin | | 33 | | | | | |
| | | | | TOTAL | 63260 | | | |
| | | | Naqqas 30% | | 18978 | | | |
| | | Bilanċ | | | | 44282 | | |
| | | | Naqqas 20% | | | 8856.4 | | |
| | | | | TOTAL Danni Pekunjarji | | | 35425.6 | |
| <u>**Kera Mħallsa (vide para 45)**</u> | | | | | | | | |
| **Minn** | **Sa** | **Kera** | **Snin** | **TOTAL** | | | | |
| 1987 | 2010 | 65.15 | 23 | 1498.45 | | | | |
| 2010 | 2013 | 185 | 3 | 555 | | | | |
| 2013 | 2020 | 0 | 0 | 0 | | | | |
| | Numru ta' Snin | | 26 | | | | | |
| | | TOTAL | | 2053.45 | | | | |
| | | | | Naqqas Kera Mħallsa | | | 2053.45 | |
| | | | | BILANĊ Danni Pekunjarji | | | | 33372.15 |
| <u>**Danni Non Pekunjarji**</u> | | | | | | | | |
| **Kumpens €** | **Snin** | **Total** | | | | | | |
| 100 | 33 | 3300 | | | | | | |
| | | | | ŻID Danni Non Pekunjarji | | | | 3300 |
| | | | <u>TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji</u> | | | | | **36672.15** |

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 għall-fond 160, Flat 6, Archbishop Street, Valletta għandu jkun ta' <u>**sitta u tletin elf, sitt mija tnejn u sebgħin Euro (€36,672).**</u>

**Konklużjoni**

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali ppreżentati quddiemha u wara illi rat is-sottomissjonijiet tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

**Tilqa'** l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat fejn jirrigwardaw ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni filwaqt illi;

**Tiċħad** l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha ta' l-Avukat tal-Istat kif fuq aħjar deskritt.

**Tiċħad** it-talbiet kollha, fejn jirrigwardaw ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

**Tilqa'** t-Talbiet kollha, fejn jirrigwardaw ksur ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja, u dan kif ġej:

**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 kienu jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-Nicholas Cachia u Mario Cachia fil-fond 160, Archbishop Street, Valletta 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 għandu jitħallas lir-rikorrenti ta' **sitta u tletin elf, sitt mija tnejn u sebgħin Euro (€36,672)** u għalhekk:

**Tordna** lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **sitta u tletin elf, sitt mija tnejn u sebgħin Euro (€36,672)** 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