# QORTI ĊIVILI
# PRIM’ AWLA
# SEDE KOSTITUZZJONALI

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

**Seduta ta’ nhar Il-Ħamis**
**Sitta u Għoxrin (26) ta’ Settembru 2024**

**Rikors Numru 277/2023 FDP**

Fl-ismijiet

**Catherine Sammut [I.D. 672744(M)]**

**Vs**

**L-Avukat tal-Istat u**

**Rosario D’Agostino [I.D. 366352 (M)] u**

**Maria Guditta D’Agostino [I.D. 674653 (M)]**

**Il-Qorti:-**

1. Rat ir-rikors datat 24 ta’ Mejju 2023 li permezz tiegħu r-rikorrenti talbet is-segwenti:

   1. *Illi r-rikorrenti hija ko-propjetartja ta’ nofs (1/2) indiviż tal-fond bin-numru tmienja (8) ossija mezzanin fi Triq l-Iljun il-Furjana;*

   2. *Illi oriġinarjament dan il-fond kien ġie akkwistat minn Antonio Sammut permezz ta’ kuntratt datat 20 ta’ Settembru 1958 in atti Nutar Dottor John Tabone Adami.*

   3. *Illi permezz tal-aħħar testment tagħhom datat 25 ta’ Ottubru 1977 in atti Nutar Dottor George Cassar Anthony Sammut u Antonia Sammut innominaw u istitwixxew bħala uniċi eredi universali u padruni assoluti ta’ ġidhom kollu liż-żewġ uiedhom Francis Xavier u Carmen aħwa Sammut;*

4. *Illi għalhekk wara l-mewt tal-ġenituri tagħhom l-istess Francis Xavier u Carmen aħwa Sammut wirtu nofs (1/2) indiviż kull wieħed tal-fond bin-numru tmienja (8) ossija mezzanini fi Triq l-Iljun il-Furjana;*

5. *Illi Francis Xavier Sammut miet fl-4 ta' Mejju 2011 u permezz ta' testment datat 20 ta' April 2011 in atti tan-Nutar Dr Joseph Sciriha huwa ħatar b'werrieta universali lir-rikorrenti martu Catherine Sammut;*

6. *Illi fond bin-numru tmienja (8) ossija mezzanin fi Triq l-Iljun il-Furjana huwa mikri lill-intimati Rosario D'Agostino u lil Maria Guditta D'Agostino b'kirja ta' mitejn u erba' u għoxrin ewro (€224) fis-sena li ġiet kostitwita qabel l-1 ta' Ġunju 1995, liema kirja hija waħda protetta skond il-liġi;*

7. *Illi l-esponenti intavolat proċeduri ġudizzjarji quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex l-istess kera togħla ai termini tal-liġi;*

8. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll tal-Att X tal-2009 ma humiex ġusti u ma kreawx bilanċ ta' proporzjonalita bejn id-drittjiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm għola minn dak stabbilit fil-liġi;*

9. *Illi minkejja li ġie introdott rimedju permezz tal-Artikolu 4A tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, dan xorta waħda ma huwiex rimedju effettiv għas-sid stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm għola minn dak stabbilit fil-liġi u fi kwalunkwe każ xorta waħda ġew leżi d-drittijiet tar-rikorrenti qabel dawn l-emendi fil-liġi daħlu fis-seħħ;*

10. *Illi għalhekk ir-rikorrenti ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-propjeta' tagħha mingħajr ma ngħatat kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u dan peress li l-kera bl-ebda mod ma kienet qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond;*

11. *Illi l-privazzjoni tal-propjeta' tar-rikorrenti hija leżjoni tad-dritt ta' propjeta' kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea;*

12. *Illi għalhekk qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan billi ġiet pprivata mill-propjeta' tagħha mingħajr ma ngħatat kumpens ġust għall-privazzjoni tat-tgawdija tal-propjeta' surriferita;*

***Għaldaqstant**, ir-rikorrenti titlob bir-rispett sabiex dina l-Onorabbli Qorti, għar-raġunijiet premessi:*

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti b'mod partikolari l-Att X tal-2009 li jagħtu dritt ta' rilokazzjoni*

*qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċit mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għar-raġunijiet suesposti;*

2. *Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta u b'mod partikolari tal-Att X tal-2009 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante li ma jirriflettux il-valur fis-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea;*

3. *Tillikwida kumpens xieraq, kemm in linea ta' danni pekunjarji kif ukoll dak morali, għal-leżjoni li sofriet ir-rikorrenti kif hawn fuq premess;*

4. *Tikkundana lill-intimat Avukat tal-Istat, iħallas il-kumpens hekk likwidat lir-rikorrenti kif premess bl-imgħax legali dekoribbli mid-data tas-sentenza; u*

5. *Tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji li jidrilha li huma xierqa fis-sitwazzjoni;*

*Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma minn issa nġunti in subizzjoni.*

2. Rat illi fit-8 ta' Ġunju 2023, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

*In suċċint, l-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens illi, bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, u ċioe l-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili u d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta qed jiġi vjolat id-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tagħha, kif sanċit bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

*1. ILLI, preliminarjament, ir-rikorrenti għandha iġġib prova sodisfaċenti (1) tat-titolu tagħha għall-proprjetà mertu tal-kawża; (2) tal-kirja li qed tilmenta minnha; u (3) li tali kirja hija effettivament soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Liġi impunjati;*

*2. ILLI, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti jista' jinftiehem bħala ilment dwar, inter alia, id-disposizzjonijiet illi daħlu fis-seħħ jew li ġew emendati permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, tali ilment huwa intempestiv stante illi, minn qari tar-rikors promotur, jidher li r-rikorrenti għadha ma eżawrixxietx ir-rimedju illi jipprovdi l-Artikolu 4A tal-Kap. 69;*

*3. ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-allegazzjonijiet u talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan għas-segwenti raġunijiet illi qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

*4. ILLI, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, tali ilment huwa nsostenibbli stante li, skond l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, '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'. F'dan il-każ, jekk jinsab illi l-Kapitolu 69 huwa infatti applikabbli, jingħad illi l-istess Kap tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 filwaqt li l-Kodiċi Ċivili daħal fis-seħħ fil-11 ta' Frar, 1870;*

*5. ILLI, skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kwalunkwe miżura illi tikkontrolla l-użu tal-proprjetà, bħalma għandna f'dan il-każ, għandha tissodisfa tliet elementi, u ċioe il-legalità, l-interess pubbliku, u l-proporzjonalità. Ma hemm ebda dubju li l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;*

*6. ILLI, il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrent huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. Fl-istess waqt, tali liġijiet jiżguraw illi s-sid tal-fond jirċievi kera adegwata, tenut kont tal-iskop soċjali tal-liġi in kwistjoni, u li jkun jista' jitlob awment fil-kera kull tant żmien, liema kera tkun ibbażata fuq il-valur tal-fond fis-suq miftuħ. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

*7. ILLI, dwar l-element ta' proporzjonalità, tajjeb li wieħed jiftakar li f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, huwa aċċettabbli illi l-kumpens għall-kontroll fl-użu tal-fond ma jkunx il-valur lokatizzju sħiħ fis-suq miftuħ;*

*8. ILLI mal-miġja tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ċertament ma tistax iżjed tilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-*

*interessi tas-sid u tal-kerreja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. B'żieda ma dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sid bħar-rikorrenti jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;*

*9. ILLI konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-inkwilin qed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi biex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi biex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

*10.ILLI, finalment u mingħajr preġudizzju għas-suespost,* ***kwalunkwe ammont ta' kumpens pekunjarju illi din l-Onorabbli Qorti tista' takkorda lir-rikorrenti għandu jirrappreżenta biss is-sehem tagħha f'din il-proprjetà, u ċioe nofs indiviż;***

***GĦALDAQSTANT****, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent;*

*Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

3. Rat ir-risposta ta' l-**intimati Rosario u Maria Guditta D'Agostino**, ippreżentata fid-19 ta' Lulju 2023, fejn laqgħu għal dak mitlub billi qajjmu s-segwenti difiżi:

   1. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti:*

   2. *Illi, preliminarjament, l-esponenti umilment jeċċepixxu illi huma ma jistgħu jagħtu l-ebda tip ta' rimedju fl-allegata leżjoni ta' dritt fundamentali tar-rikorrenti;*

   3. *Illi wkoll, huwa biss l-Istat u mhux iċ-ċittadin privat illi jista' jikkommetti vjolazzjonijiet tad-drittijiet fundamentali, u dan premess, l-esponenti b'hekk m'għandhomx locus standi judicii billi ma humiex il-leġittima kontradditturi, u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.*

4. *Illi dwar dan, fis-sentenza fl-ismijiet ta' Mario Carmelo Pace et vs Avukat tal-Istat et, deċiża fl-għaxra (10) ta Mejju tas-sena 2022, il-Qorti nfatti sostniet illi;*

   *"Din il-Qorti taqbel mal-eċċezzjonijiet tal-inkwilin li, ġaladarba aġixxa skont il-liġi, m'għandux jirrispondi għall-inkostituzzjonalita tal-liġi jew jeħel spejjeż tal-kawża, u li huwa l-Istat li huwa responsabbli" (vide wkoll s-sentenza ta' Helen Sammut vs Avukat tal-Istat et, deċiża fit-tletin (30) ta' Ġunju, tas-sena 2022).*

5. *Illi għalhekk, il-fatt li l-esponenti prevalixxew ruħhom qua ċittadini privati mid-dispożizzjonijiet leġislattivi applikabbli fl-Istat ta' Malta kif promulgati validament ma jistax iġib fuqhom illi huma jkunu kisru d-drittijiet tar-rikorrenti. Dan multo magis jekk il-leżjonijiet għad-drittijiet fundamentali allegatament sofferti minnha ma jistgħux jiġu allokati lill-esponenti għar-raġuni premessa;*

6. *Illi l-użu tal-fond da parti tal-esponenti huwa wieħed leġittimu u għalhekk, l-ebda rimedju ieħor, jekk irid jiġi meqjus, ma għandu jiġi ordnat meta huma jipposjedi titolu ta' lokazzjoni naxxenti mil-Liġi. Huwa għalhekk illi segwi li kwalunkwe talba attriċi spettanti rimedju f'dan l-effett hija legalment u fattwalment insostenibbli, u għandha tiġi miċħuda fl-intier tagħha;*

7. *Illi wkoll, fil-mertu, it-titolu tal-kera tal-esponenti hija valida u dan kif sejjer ikun provat fil-mori tal-kawża.*

8. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-invokar tal-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tar-rikorrenti huwa inammissibli f'dan il-każ billi ma ġiet bl-ebda mod żvestita totalment mill-jeddijiet tagħha fuq il-fond in mertu bħala lokatriċi, liema żvestiment irid attwalment iseħħ, ai termini tal-istess Artikolu, sabiex wieħed ikun jista' jikklassifika s-sitwazzjoni tiegħu bħala waħda ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Dan huwa in kunsiderazzjoni tal-effetti tal-liġi tal-kirja in ġenerali bħala dritt personali u mhux reali;*

9. *Illi għalhekk ma jistax jingħad li r-rikorrenti hija mċaħħda totalment mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha billi hija xorta waħda tirċievi l-kera tal-fond mill-esponenti.*

10. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li tali Artikolu 37 jinsab applikabbli f' dan il-każ, l-esponenti jżommu xorta waħda illi ma hemm l-ebda ksur kemm fir-rigward tal-istess artikolu u kif ukoll b'rispett lejn l-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan billi l-kontroll ta' użu da parti tal-Istat tal-fond in mertu ma jistax jikkostitwixxi teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjeta' tar-rikorrenti;*

11. *Illi di piu', u mingħajr preġudizzju, jekk ir-rikorrenti sejra tilmenta l-preġudizziu abbażi tal-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali*

*tal-fond in kwistjoni, ma tistax tippretendi wkoll illi dan irid jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kapitolu 158 jew b'rimedji oħrajn għall-preġudizzju tal-esponenti. Dan għaliex huwa kontradittorju illi wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jitlob l-inapplikabbilita' tagħhom, abbażi ta' liema proviżjonijiet allegatament inapplikabbli ironikament l-attriċi qiegħda tibbaża l-azzjoni tagħha.*

12. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għall-finijiet ta' dak li jista' jiġi attribwit lill-esponent - fatt illi qiegħed jiġi hawn ikkontestat u mhux konċess - il-fond mertu ta' dina l-kawża intiret fin-nofs tiegħu mir-rikorrenti biss fis-sena 2011, u dan kif jirriżulta mill-att dikjaratorju causa mortis debitament anness minnha fl-affidavit tagħha. Huwa b'hekk illi l-allegat ksur tad-drittijiet tagħha jista' biss jiġi kkontestat u likwidat, dejjem sa fejn jirrigwarda l-każ intjierament ikkontestat illi l-esponenti jżommu xi tip ta' responsabbiltà għall-finijiet tar-rimedji possibbli taħt il-liġi, mis-sena minn meta hija saret sid tal-fond;*

13. *Illi dan ġie ritenut ukoll fis-sentenza ta' Austin Demajo et vs Avukat tal-Istat et, deċiża fit-2 ta' Diċembru tas-sena 2021 fejn il-Qorti irriteniet illi d-drittijiet fundamentali ma jiġux trasmessi permezz tas-suċċessjoni causa mortis.*

14. *Illi in ogni caso, u bla preġudizzju għas-sueċċepit, il-liġi in kwistjoni ġiet implementata mill-Gvern u jekk l-applikazzjoni tagħha ser tirriżulta fi ksur tad-drittijiet fundamentali ta' proprjetà huwa propju l-Gvern li għandu jirrispondi għal dan.*

15. *Illi wkoll, fid-dawl ta' dan u mingħajr preġudizzju għas-suespost, jiġi rilevat l-inazzjoni tar-rikorrenti illi għal viċin tlettax (13)- il sena mis-sena elfejn u ħdax (2011), ma ħadet l-ebda passi sabiex tikseb rimedju għal dan l-allegat ksur tad-drittijiet tagħha kemm quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kif ukoll quddiem dina l-Onorabbli Qorti. Stante dan, għandu iktar u iktar jkun il-każ li l-esponenti ma jbatux il-konsegwenzi tal-azzjonijiet tar-rikorrenti.*

16. *Illi għalhekk, l-intimati huma protetti fil-kirja fuq imsemmija u għandhom jibqgħu jgawdu l-istess kirja ai termini tal-liġi żgur u mhux qabel it-terminazzjoni preżenti tagħha skond il-liġi;*

17. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalita' li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi leżjoni ta' xi drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, liema fatt qiegħed jiġi kontestat mill-esponenti, qiegħed umilment jiġi rilevat illi fiċ-ċirkostanzi, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċenti u m'hemmx lok għar-rimedji l-oħra mitluba mir-rikorrenti fir-rikors promotur tagħha;*

18. *Illi di piu', f'kull każ, u wkoll mingħajr preġudizzju, l-esponenti m' għandhomx ibatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri,*

*għaliex ma jistgħux ikunu kkastigati talli sempliċiment kienu qed isegwu u jottemporaw ruħhom mal-kirja kuntrattwali gja' stabbilita.*

*19. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.*

*Bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti, li hija minn issa nġunta għas-subizzjoni.*

**Provi**

4. Rat l-affidavit ta' Catherine Sammut, ippreżentat fit-28 ta' Ġunju 2023 (fol 13) flimkien ma' dokumentazzjoni.

5. Rat illi fit-28 ta' Ġunju 2023, il-Qorti appuntat lill-**Perit Nicholas Vella Gatt** sabiex jaċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u fuq talba tar-rikorrenti, jqis il-valur lokazzjoni ta' l-istess fond mis-sena 1987 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

6. Rat illi fit-2 ta' Novembru 2023 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fid-29 ta' Novembru 2023. (fol 54)

7. Rat illi domandi in eskussjonijiet ma' sarux.

8. Semgħet ix-xhieda ta' **Rosario D'Agostino**, prodott mir-rikorrenti u mogħtija fil-15 ta' Frar 2024, kif ukoll rat l-oriġinali tal-ktieb tal-kera, ppreżentat minn Rosario D'Agostino animo ritirandi. (fol 96)

9. Rat is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera mogħtija fid-29 ta' Frar 2024 u eżebita mir-rikorrenti fis-7 ta' Mejju 2024. (fol 101 – 111)

10. Rat l-affidavit ta' Rosario D'Agostino ippreżentat fit-8 ta' Mejju 2024. (fol 113)

11. Rat illi fit-8 ta' Mejju 2024, il-provi ġew dikjarati magħluqa u għalhekk il-kawża tħalliet għas-sentenza bil-fakolta li l-partijiet jippreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom sa l-aħħar ta' Awissu.

12. Rat illi fl-4 ta' Lulju 2024, ir-rikorrenti ippreżentat is-sottomissjonijiet tagħha bil-miktub.

13. Rat illi l-intimat Avukat tal-Istat u l-intimati Rosario u Maria Guditta D'Agostino ma ppreżentaw ebda sottomissjonijiet.

**Fatti tal-każ**

14. Jirriżulta li l-fond meritu tal-kawża odjerna, ossija 8, Triq l-Iljun, Furjana, kien propretarju tan-nanniet tar-rikorrenti, ossija Anthony u Antonia Sammut, li kienu nnominaw liż-żewġt itfal tagħhom, Francis Xavier u Carmen aħwa Sammut, bħala l-eredi tagħhom.

15. Jirriżulta illi r-rikorrenti hija bint Francis Xavier Sammut li miet fl-4 ta' Mejju 2011 u li ħalla lilha bħala werrieta universali tiegħu.

16. Jirriżulta, għalhekk, illi r-rikorrenti hija sid ta' nofs indiviż (1/2) tal-fond meritu tal-kawża odjerna.

17. Jirriżulta, skond l-affidavit ta' l-intimat Rosario D'Agostino, illi martu Maria Giuditta ilha tgħix fil-fond għal dawn l-aħħar sebgħin sena filwaqt illi hu kien ilu jgħix fih għal dawn l-aħħar ħamsin sena. (fol 114)

18. Jirriżulta, skond il-ktieb tal-kera illi rat din il-Qorti, sas-sena 2010, l-intimati kienu jħallsu kera ta' Lm36 ossija €83.33 fis-sena, u wara l-kera żdiedet għal €185 mis-sena 2011 sas-sena 2013, għal €197 mis-sena 2014 sas-sena 2016, €211 mis-sena 2016 sas-sena 2018, €226 mis-sena 2018 sas-sena 2021 meta l-kera hemm imħallsa kienet ta' €243.

19. Jirriżulta illi, permezz tal-proċeduri odjerni, ir-rikorrenti qed jitolbu kumpens sa mis-sena 1987 'il quddiem.

20. Jirriżulta illi r-rikorrenti mexxiet quddiem il-Bord li Jirregola l-kera kontra l-intimati D'Agostino fejn, fid-29 ta' Frar 2024, il-Bord iddikkjara li, filwaqt li l-intimati D'Agostino kellhom dritt jibqgħu jitqiesu bħala kerrejja, il-kera żdiedet għal €4,200 fis-sena.

## Rapport Peritali

21. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Nicholas Vella Gatt** illi rrediġa r-rapport tiegħu, fejn għamel il-kostatazzjonijiet tiegħu u għamel is-segwenti valutazzjoni: (fol 92)

| ***SENA*** | ***KERA MENSILI*** | ***KERA ANNWALI*** |
|---|---|---|
| *1987* | *93* | *1116* |
| *1992* | *158* | *1896* |
| *1997* | *282* | *3384* |
| *2002* | *349* | *4188* |
| *2007* | *535* | *6420* |
| *2012* | *538* | *6456* |
| *2017* | *710* | *8520* |
| *2022* | *830* | *9960* |

22. Jirriżulta illi, fil-każ odjern, lill-Perit Tekniku ma sarulux domandi in eskussjoni u għalhekk din il-Qorti ma tara ebda raġuni 'l għaliex ma għandhiex tistrieħ fuq il-konklużjonijiet minnu milħuqa.

## Difiżi mqajjma

23. Jirriżulta illi l-intimati Rosario u Maria Guditta D'Agostino, fid-difiża tagħhom, fost il-varji difiżi mqajjma, insistew illi huma dejjem mxew mal-Liġi u għalhekk ma kinux il-leġittimu kontradditturi u ma kellhomx jiġu mġiegħla jħallsu kumpens u wisq anqas spejjeż.

24. 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-Kostituzzjonali 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 sufficjenti lir-rikorrenti biex jipproteġi d-drittijiet tiegħu.

**<u>Każ kontra Rosario u Maria Guditta D'Agostino</u>**

25. L-intimati D'Agostino, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet tagħhom, jidher li qed iqajjmu, fost id-difiżi tagħhom, l-eċċezzjoni illi huma dejjem mxew mal-Liġi u għalhekk ma għandhomx jagħmlu tajjeb għad-danni u lanqas ma għandhom ibagħtu spejjeż.

26. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawża fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- l-Avukat Ġenerali et,** fejn dwar il-kwistjoni tal-leġittimu kontradittur ġie trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjeż f'kawża simili u sostniet is-segwenti:

> *20. Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m'għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita' tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffettwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita' tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f'dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integreta' tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huma leġittimi kuntradittur. Għaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqgħet it-talba għas-sejħa fil-kawża tal-każin intimat.*

27. Għalhekk, ma hemm ebda raġuni għaliex din il-Qorti għandha tilqa' tali linja difensjonali.

28. Il-Qorti tqis ukoll illi għandha tagħmel referenza għal dak illi ntqal mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ciantar et** deċiża fl-24 ta' Frar 2012 fejn dwar difiża simili, kien intqal is-segwenti:

> *... kumpens bħal dak għandu jbagħtih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;*

*Fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.*

29. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi għandha tilqa' tali difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimati Rosario u Maria Guditta D'Agostino kienu biss benefiċċjarji minn Liġi u ma ġiex ippruvat illi b'xi mod kienu qegħdin jabbużaw minnha, u għalhekk ċertament huma ma għandhomx ibagħtu l-ispejjeż tar-rikorrenti f'każ illi jinstab ksur a favur tar-rikorrenti. Madanakollu, il-Qorti tqis illi, tenut kont tal-fatti u tal-benefiċċji konsiderevoli illi gawdew l-intimati riżultat ta' tali leġislazzjoni, huwa ġust u ekwu illi għall-anqas huwa jbagħti l-ispejjeż tagħhom!

30. L-intimati qajjmu wkoll varji difiżi oħra, illi anke l-Avukat tal-Istat qajjem, u għalhekk ikun opportun illi jiġu kkunsidrati flimkien mad-difiżi tal-Avukat tal-Istat.

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

31. 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 l-konjigi D'Agostino, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

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

**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**

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

34. 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.

35. Ir-rikorrenti, mill-banda l-oħra, qed tikkontendi 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.

36. 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`.

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

*"Ebda propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obligatorju 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."*

38. 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."*

39. 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."*

40. 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.

41. 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."*

42. 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.

43. 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.*

44. 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).**

45. 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."*

46. 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.

47. 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.

48. Ir-rikorrenti, mill-banda l-oħra, b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, sostniet 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.

49. 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)."*

50. 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.

51. Fil-każ suċitat ingħad:

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

52. 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).*

53. 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."*

54. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, peress illi l-kera bdiet aktar minn sebgħin sena ilu (fol 114) u għalhekk koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

55. Ir-rikorrenti tikkontendi illi l-kera li kien qed jitħallas kienet waħda miżera, fejn jidher illi kienet qed tipperċepixxi kera ta' €243 fis-sena.

56. Mid-dokumentazzjoni eżebiti mill-intimati Rosario u Maria Guditta D'Agostino, gia indikati fil-paragrafu 19 aktar 'il fuq, jirriżulta illi sas-sena 2010, l-intimati kienu jħallsu kera ta' Lm36 ossija €83.33 fis-sena, u wara l-kera żdiedet għal €185 mis-sena 2011 sas-sena 2013, għal €197 mis-sena 2014 sas-sena 2016, €211 mis-sena 2016 sas-sena 2018, €226 mis-sena 2018 sas-sena 2021 meta l-kera hemm imħallsa kienet ta' €243.

57. 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.

58. 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).*

59. 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.

60. 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.

61. 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.

62. 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>**

63. 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.

64. 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.

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

66. 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

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

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

69. Jirriżulta minn ammissjoni ta' l-intimat Rosario D'Agostino, illi martu ilha tgħix fil-fond għal aktar minn sebgħin sena, jiġifieri sa mis-snin ħamsin, filwaqt illi huwa ilu jgħix hemm għal aktar minn ħamsin sena.

70. Jirriżulta illi din il-Qorti qed issib ksur abbażi tal-Konvenzjoni, liema konvenzjoni saret applikabbli b'effett mit-30 ta' April 1987.

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

72. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fl-24 ta' Mejju 2023, ossija wara d-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69.

73. Jirriżulta wkoll illi l-Avukat tal-Istat, fl-eċċezzjonijiet tiegħu, saħaq li bid-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69, ma jistax jkun hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali 'l hinn mid-data ta' tali Att. Hawnhekk, il-Qorti tagħmel referenza għal osservazzjoni illi għamlet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Carmelo Spiteri vs l-Avukat tal-Istat et**' deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022:

> *Bl-Att XXIV tal-2021, li daħal fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 is-sidien bħall-attur ingħataw id-dritt li jiftħu kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jkunx iktar minn 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera. L-attur ippreżenta l-kawża fil-11 ta' Mejju 2021 u ovvjament l-ilment tiegħu ma jinkludix u ma jistax jitqies li jinkludi l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti tirrileva li m'hemmx dubju li l-emendi li daħlu fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 taw l-opportunita` lil kull sid li għandu dar mikrija u protetta taħt il-Kap. 69, li jitlob awment ta' kera ferm iktar minn dak li kien intitolat għalih qabel l-emendi. Madanakollu, talba f'dan is-sens setgħet issir mill-1 ta' Ġunju 2021.*

74. Il-Qorti tifhem illi l-emendi li għalihom jagħmel referenza l-Avukat tal-Istat daħlu fis-seħħ b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021.

75. Ikkunsidrat illi mill-1 ta' Ġunju 2021, ir-rikorrenti kellha id-dritt illi tissana l-vjolazzjoni illi ġiet stabbilita minn dina l-Qorti, l-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jingħata sal-1 ta' Ġunju 2021, peress illi wara dakinhar, ir-rikorrenti kellha kull dritt illi tipproteġi d-drittijiet tagħha u titlob għal kera ogħla.

76. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi f'dan il-każ, il-kumpens għandu jiġi meqjus sal-**1 ta' Ġunju 2021**, u dan għar-raġunijiet fuq stabbiliti.

77. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Mejju 1987 sa Ġunju 2021, ossija erbgħa u tletin sena (34) u xahar, fejn għal fini ta' prattiċita' ser tqis il-kumpens fuq **erbgħa u tletin (34) sena**.

78. Il-Qorti tosserva wkoll illi r-rikorrenti, kif tistqarr hija stess, hija sid ta' nofs indiviż (1/2) tal-fond. Dana ser jkun rifless fil-kumpens lilha dovut.

**Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji**

79. 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."*

80. 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."*

81. 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 ppercepita, jew il-kera li kienet percepibbli skont il-liġi.

82. Hawnhekk il-Qorti tosserva illi jirriżulta, mid-dokumentazzjoni eżebita, u kif gia spjegat a paragrafu 19 aktar 'il fuq, illi l-fond oriġinalment qed jinkera għal Lm36 ossija €83.33 fis-sena, u dan sas-sena 2010, u wara l-kera żdiedet għal €185 mis-sena 2011 sas-sena 2013, għal €197 mis-sena 2014 sas-sena 2016, €211 mis-sena 2016 sas-sena 2018, €226 mis-sena 2018 sas-sena 2021 meta l-kera hemm imħallsa kienet ta' €243.

83. 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.

84. 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.*

85. 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. <u>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.</u>* (sottolinjar ta dina l-Qorti)

86. 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.

87. 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 | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Kera Perċepibbli ( vide para 24 - fol 135) | | | | | | | | |
| **Minn** | **Sa** | **Kera Perċepibbli (€)** | **Snin** | **Xhur** | **TOTAL** | | **Sehem ta'** | |
| Mejju | Mejju | | | | | | **50%** | |
| 1987 | 1992 | 1116 | 5 | | 5580 | | 2790 | |
| 1992 | 1997 | 1896 | 5 | | 9480 | | 4740 | |
| 1997 | 2002 | 3384 | 5 | | 16920 | | 8460 | |
| 2002 | 2007 | 4188 | 5 | | 20940 | | 10470 | |
| 2007 | 2012 | 6420 | 5 | | 32100 | | 16050 | |
| 2012 | 2017 | 6456 | 5 | | 32280 | | 16140 | |
| 2017 | 2021 | 8520 | 4 | | 34080 | | 17040 | |
| | Numru ta' Snin | | 34 | | | | | |
| | | | | | | | 72900 | 0 |
| | | | | TOTAL | 72900 | | | |
| | | | Naqqas 30% | | 21870 | | | |
| | | Bilanċ | | | | 51030 | | |
| | | | Naqqas 20% | | | 10206 | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | TOTAL Danni Pekunjarji | | | 40824 | |
| | | | | | | | | |
| Kera Mħallsa (vide para 21) | | | | | | **Sehem ta'** | | |
| **Minn** | **Sa** | **Kera** | **Snin** | **TOTAL** | | **50%** | | |
| 1987 | 2011 | 83.33 | 24 | 1999.92 | | 999.96 | | |
| 2011 | 2013 | 185 | 2 | 370 | | 185 | | |
| 2014 | 2016 | 197 | 3 | 591 | | 295.5 | | |
| 2016 | 2018 | 211 | 2 | 422 | | 211 | | |
| 2018 | 2021 | 226 | 3 | 678 | | 339 | | |
| | Numru ta' Snin | | 34 | | | | | |
| | | TOTAL | | | | 2030.46 | | |
| | | | | Naqqas Kera Mħallsa | | | 2030.46 | |
| | | | | **BILANĊ Danni Pekunjarji** | | | | **38793.54** |
| Danni Non Pekunjarji | | | | | | | | |
| | **Kumpens €** | **Snin** | **Total** | | **Sehem ta'** | | | |
| | | | | | **50%** | | | |
| | 100 | 34 | 3400 | | 1700 | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | ŻID Danni Non Pekunjarji | | | | 1700 |
| | | | TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji | | | | | **40493.54** |
| | | | | | | | | |

88. 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.

89. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għall-fond 8, Triq l-Iljun, Furjana għandu jkun ta’ **erbgħin elf, erbgħa mija u tlieta u disgħin Euro (€40,493).**

## Rimedju Ulterjuri

90. Din il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti ġia ħadet proċeduri rimedjali kontra l-intimati D’Agostino, u għalhekk ma tqis illi għandha tipprovdi rimedju ulterjuri.

**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 kollha rimanenti ta’ l-Avukat tal-Istat u tal-intimati, kif fuq aħjar deskritt, sa fejn applikabbli.

**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 jagħtu dritt ta’ rilokazzjoni lill-intimati Rosario u Maria Guditta D’Agostino fil-fond 8, Triq l-Iljun, Furjana 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 għas-sehem tagħhom tal-propjeta’ fl-ammont ta’ **erbgħin elf, erbgħa mija u tlieta u disgħin Euro (€40,493)** u għalhekk:

**Tordna** lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti għas-sehem tagħhom tal-propjeta’ s-somma ta’ **erbgħin elf, erbgħa mija u tlieta u disgħin Euro (€40,493)** kif hekk likwidata.

**Dwar spejjeż**, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa’ l-ispejjeż tar-rikorrenti, salv għall-ispejjeż ta’ l-intimati Rosario u Maria Guditta D’Agostino, illi għandhom ikunu esklussivament a kariku tal-konjuġi D’Agostino.

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

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

**Rita Sciberras**
Deputat Reġistratur