MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2024

Rikors Kostituzzjonali Numru 406/2023 LM

Christopher Debono (K.I. nru. 4774 M)
George Debono (K.I. nru. 293544M)

vs.

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fid-9 t'Awwissu, 2023, mir-rikorrenti **Christopher Debono (K.I. nru. 4774M)** u **George Debono (K.I. nru. 293544M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti Christopher Debono huwa l-proprjetarju tal-fond bin-numru mija u sitta u tmenin (186), li jinsab sitwat High Street, Ħamrun, filwaqt illi r-rikorrent George Debono jgawdi mid-dritt ta' użufrutt fuq l-istess proprjetà, u dan kif*

jirriżulta mill-att ta' donazzjoni ppubblikat min-Nutar Dr Tonio Cauchi fid-9 ta' Lulju, 2021;

2. *Illi d-dirett dominju tal-fond de quo kien ġie akkwistat mir-rikorrent George Debono fit-23 ta' Marzu, 2016 permezz tal-kuntratt ta' fidi ta' ċens ippubblikat mill-istess Nutar Dr Tonio Cauchi datat it-23 ta' Marzu, 2016. Tali fond kien idevolva fuq l-istess rikorrent kif soġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu bir-rata ta' mitejn u disa' euro u erbgħa u tletin ċenteżmu (€209.34) mill-wirt ta' missieru George Debono, u s-sussegwenti kuntratti ta' diviżjoni illi rispettivament ġew ippubblikati min-Nutar Dr Victor John Bisazza fit-18 ta' Novembru, 1970 u l-imsemmi Nutar Dr Tonio Cauchi fit-18 ta' Ottubru, 2014 – kollox kif ser jiġi ppruvat fil-kors tat-trattazzjoni tal-kawża;*

3. *Illi l-fond in kwistjoni huwa residenzjali u huwa mqassam fuq tliet livelli, b'dan illi l-ewwel sular (first floor) huwa in parti sovrappost proprjetà ta' terzi. L-istess fond jinkludi l-arja tiegħu, għandu faċċata wiesgħa u jinsab f'kundizzjoni tajba għall-abitazzjoni;*

4. *Illi l-fond su-riferit illum jinsab mikri lil Salvina Borg illi kienet ilha tokkupa l-istess fond għal snin twal flimkien ma' żewġha Charles Borg (illi miet fl-4 ta' Marzu, 2021), b'dan illi l-kirja illi minnha tgawdi l-inkwilina tinsab protetta u regolata bil-provvediment tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69), kif emendata bl-Att XXXI tas-sena 1995 u sussegwentement bl-emendi introdotti bl-Att X tas-sena 2009;*

5. *Illi l-imsemmija inkwilina Salvina Borg kienet qiegħda tħallas kera annwali bir-rata stabbilita bil-liġi, liema rata kienet ġiet emendata skont il-provvedimenti tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili b'dan illi sas-sena 2022 il-kirja kienet tammonta għal <u>seba' mija u ħamsa u tmenin Euro (€785) pagabbli fis-somma ta' mija u sitta u disgħin Euro u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (€192.25ċ) kull tliet xhur;</u>*

6. *Illi l-kera annwali kienet oriġinarjament titħallas bir-rata annwali ta' tliet mija u sebgħa u għoxrin Euro u tmienja u sittin ċenteżmu (€372.68) b'dan illi tali rata żdiedet gradwalment tul is-snin sabiex ġiet tammonta għas-somma fuq indikata, u dan kif ser jiġi ppruvat fil-kors tat-trattazzjoni tal-kawża;*

7. *Illi fit-30 ta' Marzu, 2022 l-esponenti kienu intavolaw rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn kienu talbu illi (i) jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina b'applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Artikolu 4A (3)(ċ) tal-Kap. 69 tal-Liġjiet ta' Malta; u (ii) sabiex jingħataw l-ordnijiet opportuni mill-imsemmi Bord skont l-eżitu tal-istess test tal-mezzi (Rikors Numru 279/22NB Christopher Debono et vs Salvina Borg);*

8. *Illi permezz tas-sentenza minnu mogħtija fit-22 ta' Mejju, 2023, il-Bord fuq indikat iddikjara li l'hemmhekk intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u ordna li l-kera tal-fond lokatizju għandha tiġi riveduta u awmentata għal* ***sitt elef Euro (€6,000) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi, u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera għandha tkun pagabbli f'żewġ skadenzi ossia fis-somma ta' tlett elef Euro (€3,000) kull sitt xhur bil-quddiem****;*

9. *Illi kif jirriżulta mill-kontenut tas-sentenza su-riferita, u senjatament mir-rapport tal-Periti Tekniċi AIC Bernice Van Dikj u AIC Cleaven Tabone, il-fond illi jinsab mikri lill-inkwilina Salvina Borg għandu valur fis-suq miftuħ ta' tliet mitt elf Euro (€300,000);*

10. *Illi tissussisti diskrepanza sostanzjali bejn ir-rata ta' kera illi kienet qiegħda titħallas in konnessjoni mal-fond in kwistjoni tul dawn is-snin kollha sat-22 ta' Mejju, 2023, u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq;*

11. *Illi bl-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kapitolu 69 su-ċitat, kif emendat bl-Att XXXI tas-sena 1995 u sussegwentement bl-emendi introdotti bl-Att X tas-sena 2009, l-esponenti għalhekk sofrew minn preġudizzju kbir u inġust konsistenti fil-fatt illi tul il-perijodu su-riferit ma kienx jissussisti bilanċ ta' proporzjon bejn id-drittijiet proprjetarji fuq il-fond lokatizju fuq indikat u dawk vestiti bil-liġi fl-inkwilina tal-istess fond, u dan bi ksur manifest tad-drittijiet fundamentali tal-imsemmija esponenti kif protetti bl-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta (il-Kostituzzjoni) u kif ukoll bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u għall-Protezzjoni dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (il-Konvenzjoni Ewropea);*

12. *Illi f'dan ir-rigward u matul il-perijodu in kwistjoni l-esponenti ma kellhomx rimedju ordinarju ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, stante illi l-kirja relattiva għall-fond fuq indikat kienet ristretta bl-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili;*

13. *Illi oltre s-suespost il-kirja tal-fond de quo kienet tiġġedded minn sena għal sena skont il-liġi applikabbli, b'dan illi – filwaqt illi sat-22 ta' Mejju, 2023 kienet qiegħda titħallas rata ta' kirja irriżorja bi ksur tal-prinċipji ta' proporzjonalità u fair balance – l-esponenti lanqas ma kellhom id-dritt illi jirrifjutaw li jġeddu l-istess kirja, u dan in vista tal-provvedimenti applikabbli tal-Kapitolu 69 fuq imsemmi;*

14. *Illi llum jinsab ben stabbilit il-prinċipju illi r-regolamenti tal-kontroll tal-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem tal-kuntratt tal-kera jikkostitwixxu kontroll fuq id-dritt tat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tal-individwu ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, b'dan illi għandhom jiġu*

applikati fir-rigward it-test ta' 'fair balance' u l-prinċipju ta' proporzjonalità bejn l-interess ġenerali tal-komunità u d-drittijiet tal-individwu;

15. *Illi l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) u kif ukoll il-Qorti Kostituzzjonali diġà kellhom l-opportunità illi jesprimu ruħhom dwar każijiet ta' natura simili, fost oħrajn fis-sentenzi fl-ismijiet* ***Agnes Gera de Petri Testaferrata vs. Avukat Ġenerali et*** *(fn. 1 – Rikors Numru 45/2017 (PA – 28/05/2019) u (QK – 29/11/2019) u kif ukoll* ***Vincent Curmi noe vs. Avukat Ġenerali et*** *(fn. 2 – Rikors Numru 68/2010 (PA – 09/02/2016 – u (QK – 24/06/2016) fejn sostniet l-Onorabbli Qorti fl-Ewwel Istanza (u sussegwentement ikkonfermat l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali) illi – tenut kont tad-diskrepanza bejn l-ammont ta' kera illi kienu qegħdin jirċievu l-hemmhekk rikorrenti mal-valur lokatizju illi l-fond kellu l-potenzjal li jġib fis-suq – il-miżura meħuda mill-Istat ma kinitx tissodisfa t-test tal-'fair balance' u tal-proporzjonalità, b'dan illi kien qiegħed jiġi mpost fuq l-individwu piż eċċessiv u sproporzjonat bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

16. *Illi fiċ-ċirkostanzi – u kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tar-rikors odjern – matul il-perijodu su-riferit l-esponenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà su-riferita sitwata f'High Street, Ħamrun u dan mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għal tali ċaħda. Jirriżulta għalhekk illi bl-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kapitolu 69 (kif emendat bl-Att XXXI tas-sena 1995 u sussegwentement bl-emendi introdotti bl-Att X tas-sena 2009), kienu qegħdin jiġu leżi d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tal-esponenti kif protetti taħt l-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kif ukoll tal-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni;*

17. *Illi għalhekk qiegħed jiġi intavolat dan ir-rikors odjern għall-konsiderazzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti;*

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex – prevja kull dikjarazzjoni neċessarja u opportuna – jogħġobha:

1) *Tiddikjara illi fiċ-ċirkostanzi fuq esposti – matul il-perijodu bejn l-1 ta' Mejju, 1987 u t-22 ta' Mejju, 2023 – bħala konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 u/jew minħabba l-Att XXXI tas-sena 1995 kif emendat b-Att X tal-2009, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom ossia l-fond tal-appartament bin-numru mija u sitta u tmenin (186), High Street, Ħamrun, liema drittijiet fundamentali tar-rikorrenti huma sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

2) *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas tal-kumpens u danni soffruti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjoni tal-provvedimenti applikabbli tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u sussegwentement bl-emendi li ġew introdotti bl-Att XXXI tas-sena 1995 kif emendat bl-Att X tal-2009, kif fuq premess; u*

3) *Tillikwida l-istess kumpens u danni sofruti mir-rikorrenti u sussegwentement tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas tali kumpens u danni lir-rikorrenti, filwaqt illi tagħti r-rimedji kollha illi jidhrilha xierqa u opportuni.*

   Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimat illi huwa minn issa inġunt għas-subizzjoni."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fid-19 ta' Settembru, 2023, fejn ingħad kif ġej:

"Jgħid bil-qima:

1. Jekk permezz tat-tielet talba tagħhom ir-rikorrenti qegħdin jippretendu rimedji wiesgħa li jistgħu jolqtu d-drittijiet pretiżi tal-inkwilina Salvina Borg, mela allura jeħtieġ li hija tkun parti f'dawn il-proċeduri;

2. Ir-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond;

3. Safejn it-talbiet tar-rikorrenti jallegaw ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni dawn huma infondati għaliex dan l-artikolu ma jolqotx il-ħdim tal-Kap. 69 skont ma jiddisponi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;

4. Safejn it-talbiet tar-rikorrenti jallegaw ksur tal-Artikolu 1 tal-Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huma wkoll infondati għaliex id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69: (i) joperaw f'qafas legali; (ii) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (iii) għandhom għan leġittimu fl-interess pubbliku; u (iv) huma proporzjonali;

5. Bla preġudizzju għal dak eċċepit diġà, jekk dato ma non concesso kien hemm ksur tal-artikolu 1 Protokoll 1 tali ksur ma setax ipperdura wara li r-rikorrenti kellhom rimedju ordinarju disponibbli għalihom jew għall-antekawża tagħhom, inkluż bil-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021;

6. Bla preġudizzju għal dak eċċepit diġà, jekk dato ma non concesso kien hemm ksur tal-artikolu 1 Protokoll 1 tali ksur ma setax eżista qabel it-30 t'April, 1987 skont ma jiddisponi l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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 tagħha."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat illi fl-udjenza tat-18 ta' Ottubru, 2023, l-avukat difensur tar-rikorrenti rrilevat li r-rikorrenti mhumiex jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilina Salvina Borg mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, filwaqt li żammet ferma l-pożizzjoni tagħha fir-rigward tal-kumplament tat-talbiet. In vista ta' din id-dikjarazzjoni, l-intimat Avukat tal-Istat irtira l-ewwel eċċezzjoni tiegħu. Il-partijiet qablu li għandha ssir l-allegazzjoni tal-atti tal-proċeduri li saru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (Rikors Nru. 279/2022 NB) fl-ismijiet **Christopher Debono et vs Salvina Borg**, u qablu wkoll li l-provi prodotti f'dawk il-proċeduri għandhom jgħoddu bħala provi fil-proċeduri odjerni.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-15 ta' Marzu, 2024, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mir-rikorrenti.

<u>**Il-kwistjoni bejn il-partijiet**</u>

3. Jirriżulta li r-rikorrent Christopher Debono huwa l-proprjetarju tal-fond 186, High Street, il-Ħamrun [minn issa 'il-fond'], li minkejja li xi drabi isir riferiment għalih bħala 'appartament', jirriżulta mir-rapport peritali esebit, li huwa fond mibni fuq tliet sulari. Ir-rikorrent George Debono jgawdi l-użufrutt ta' dan il-fond. Il-fond in kwistjoni fil-preżent jinsab mikri lil ċerta Salvina Borg,

li jirriżulta li ilha tgħix fih u tħallas il-kera lir-rikorrenti għal aktar minn ħamsin sena, b'kirja protetta *ai termini* tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif sussegwentement emendat bl-Att XXXI tal-1995 u bl-emendi leġislattivi ppomulgati bl-Att X tal-2009. Ir-rikorrenti qalu li sal-2022, il-kera li kienet titħallas mill-inkwilina kienet tammonta għal €785 fis-sena, jew €192.25 kull tliet xhur, filwaqt li l-kera oriġinali mħallsa kienet ta' €372.68 fis-sena. Ir-rikorrenti istitwew proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għall-awment fil-kera li titħallas mill-inkwilina, fit-22 ta' Mejju, 2023, l-Bord iddeċieda li l-kera għandha tiġi awmenta għal sitt elef Euro (€6,000) fis-sena. Ir-rikorrenti qalu li għalhekk huwa evidenti li teżisti diskrepanza bejn il-kera attwalment imħallsa lilhom fis-snin passati, u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Qalu wkoll li dan l-isproporzjon wassal għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, billi m'hemm l-ebda bilanċ bejn id-drittijiet proprjetarji tas-sidien fuq il-fond u d-drittijiet tal-inkwilina. Fil-fehma tar-rikorrenti, din is-sitwazzjoni hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti ilmentaw għaliex huma m'għandhom l-ebda rimedju ordinarju f'din is-sitwazzjoni, u dan bi ksur tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, u li l-liġi tħaddmet b'mod li kkontrollat l-użu u t-tgawdija paċifika tagħhom fir-rigward tal-fond.

4. Ir-rikorrenti għalhekk qegħdin jitolbu lil din il-Qorti jogħġobha tiddikjara li bejn l-1 ta' Mejju, 1987 u t-22 ta' Mejju, 2023, bħala konsegwenza tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 u/jew minħabba l-Att XXI tal-1995 kif emendat bl-Att X tal-2009, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, liema drittijiet huma protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti

qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara wkoll li l-intimat Avukat tal-Istat hu responsabbli għall-ħlas tal-kumpens u tad-danni sofferti minnhom, b'konsegwenza tat-tħaddim tal-liġijiet viġenti, u talbu wkoll il-likwidazzjoni u l-kundanna tal-Avukat tal-Istat għall-ħlas tal-istess.

5. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa li f'każ li r-rikorrenti qegħdin jippretendu rimedji wiesgħa li jmorru lil hinn mit-talba għall-kumpens għad-danni sofferti minnhom, hemm lok fejn l-inkwilina Salvina Borg għandha tkun parti f'dawn il-proċeduri kostituzzjonali. F'dan ir-rigward jirriżulta li r-rikorrenti spjegaw li l-kawża miftuħa minnhom hi limitata għal-likwidazzjoni u għall-ħlas tad-danni sofferti minnhom u li huma mhumiex jippretendu li Salvina Borg tiġi żgumbrata mill-fond. Wara din id-dikjarazzjoni, l-Avukat tal-Istat sussegwentement iddikjara li kien qiegħed jirtira din l-ewwel eċċezzjoni tiegħu. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq dan il-fond, liema prova tat-titolu din il-Qorti hi tal-fehma li saret hekk kif ser jiġi spjegat aktar 'il quddiem. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li f'dan il-każ ma jistax jintqal li hemm ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni. Jgħid ukoll li lanqas mhemm ksur tad-drittijiet protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għaliex il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta japplika f'qafas legali; għandu għan leġittimu għaliex joħroġ mil-liġi; għandu għan leġittimu fl-interess pubbliku; u joħloq proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Qal ukoll li r-rikorrenti ma jistgħux jgħidu li sofrew xi ksur tad-drittijiet fundamentali meta kellhom rimedju ordinarju disponibbli għalihom, u li f'kull każ ma kien hemm l-ebda ksur qabel it-30 t'April, 1987.

Provi u riżultanzi

6. Permezz ta' notat ppreżentata mir-rikorrenti fid-29 ta' Novembru, 2023[1], dawn ippreżentaw kopja tar-rapport redatt mill-Perit ex parte Andre Pizzuto. Fir-rapport tiegħu[2], il-Perit Pizzuto spjega li hu tqabbad mir-rikorrenti sabiex jagħmel stima tal-valur lokatizju tal-proprjetà fl-indirizz 186, High Street, il-Ħamrun mill-1984 sal-preżent, b'intervalli ta' ħames snin kull darba, u dan skont kif inhi l-prassi ta' dawn il-Qrati. Il-Perit *ex parte* spjega li sabiex qeda dan l-inkarigu, hu straħ fuq ir-rapport tal-Membri Tekniċi inkarigati mill-Bord li Jirregola l-Kera (il-Periti Bernice van Dijk u Cleaven Tabone), u qal ukoll li hu m'għamilx aċċess fil-fond għall-fini tar-relazzjoni tiegħu. Il-Perit Pizzuto spjega li hu stabbilixxa l-valur lokatizju tal-fond b'redditu ta' 2%, u għalhekk iffisa l-valur lokatizju għas-sena 2023, fl-ammont ta' sitt elef euro (€6,000), filwaqt li l-inqas valur lokatizju stabbilit minnu hu dak għas-sena 1984, fl-ammont ta' disa' mija u sittin euro (€960). Id-deskrizzjoni tal-fond tinsab fir-rapport imħejji mill-Membri Tekniċi tal-Bord[3], li fir-relazzjoni tagħhom spjegaw li din il-proprjetà għandha finituri antiki, li iżda, jinsabu fi stat tajjeb, għajr għall-umdità nnutata fil-pjan terran u t-tbajja' kkawżati minħabba ingress ta' ilma fit-tieni sular. Il-Membri Tekniċi tal-Bord spjegaw ukoll li skont il-Pjan Lokali relattiv, dan il-fond jinsab f'Żona ta' Konservazzjoni Urbana u għalhekk fir-rigward tal-konsiderazzjoni jekk jistax isir aktar żvilupp, japplika l-*context driven approach.* Qalu iżda li mill-mod kif inhu mqassam dan il-fond, u mill-mod kif dan jorbot mal-bini adjaċenti, għandu jsegwi li xi forma ta' żvilupp hu possibbli. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Membri Tekniċi inkarigati mill-Bord iffissaw il-valur tal-fond fl-ammont ta' tliet mitt elf euro (€300,000).

---

[1] *A fol.* 15 tal-proċess.
[2] *A fol.* 17 tal-proċess.
[3] *A fol.* 16 tal-proċess.

7. Fl-udjenza tad-29 ta' Novembru, 2023, instemgħet ix-xhieda tal-inkwilina Salvina Borg[4], li qalet li ilha tgħix fil-fond in kwistjoni għal madwar ħamsin sena. Ix-xhud ikkonfermat li hi tħallas il-kera għal dan il-fond lir-rikorrent George Debono u li l-ħlas tal-kera hu ta' madwar mitejn euro kull tliet xhur.

8. Ir-rikorrenti ppreżentaw nota fis-7 ta' Frar, 2024[5], li permezz tagħha esebew kopja tal-ktieb tal-kera relattiv fir-rigward ta' dan il-fond, bir-rekords tal-ħlasijiet tal-kera li saru fis-snin 2016 sa 2023.[6]

Konsiderazzjonijiet legali

9. B'riferiment għall-eċċezzjoni dwar il-prova tat-titolu sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat, il-Qorti tirrileva li mill-provi jirriżulta li fis-sena 1970, ir-rikorrent George Debono kien sid ta' nofs indiviż tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tat-18 ta' Ottubru, 2014, il-fond in kwistjoni ġie assenjat kollu kemm hu lir-rikorrent George Debono, u dak iż-żmien il-fond kien suġġett għal ċens annwu u temporanju pagabbli favur il-Gvern ta' Malta bir-rata ta' €34.29 fis-sena, liema konċessjoni skadiet fil-31 ta' Jannar, 2014 u ġiet ikkonvertita f'titolu ta' ċens perpetwu bir-rata ta' mitejn u disa' euro u erbgħa u tletin ċenteżmu (€209.34), permezz ta' kuntratt ta' konverżjoni ppubblikat min-Nutar Tonio Cachia fis-23 ta' Marzu, 2016. Fl-istess ġurnata, ġie ppubblikat ukoll il-kuntratt ta' fidi ta' dan iċ-ċens. It-trasferiment ta' dan il-fond b'titolu ta' donazzjoni favur Christopher Debono ġie ppubblikat fid-9 ta' Lulju, 2021, filwaqt li George Debono żamm l-użufrutt fuq dan il-fond.

---

[4] *A fol.* 28 tal-proċess.
[5] *A fol.* 34 tal-proċess.
[6] *A fol.* 35 *et seq* tal-proċess.

Għaldaqstant jirriżulta bl-aktar mod ampju li filwaqt li r-rikorrent Christopher Debono hu l-proprjetarju ta’ dan il-fond, missieru George Debono hu l-użufruttwarju.

10. L-ilment ewlieni tar-rikorrenti hu li konsegwenza tal-liġijiet viġenti li jirregolaw il-kera, huma kienu kostrett jibqgħu jikru l-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri b’rata ta’ kera li ma tirrispekkjax il-valuri lokatizji ta’ dan il-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u li dan l-istat ta’ fatt wassal għal ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti kemm bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, kif ukoll bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti jgħidu li f’dan il-każ ġew leżi l-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, u dan minħabba li huma kienu kostretti jibqgħu f’relazzjoni forzata ta’ sid-inkwilin mal-inkwilina Borg, li ilha tgħix f’dan il-fond b’kirja protetta għal aktar minn ħamsin sena. L-Avukat tal-Istat iżda jeċċepixxi wkoll li din il-Qorti ma tistax issib leżjoni taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, għaliex il-liġi impunjata daħlet fis-seħħ qabel is-sena 1962, u għalhekk hija eżentata skont l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Fil-fatt dan l-artikolu jipprovdi illi:

> “Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta’ din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta’ xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta’ Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f’dan is-subartikolu u li ma:
>
> (a) iżżidx max-xorta ta’ proprjetà li jista’ jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
>
> (b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew iċ-ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista’ jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
>
> (c) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37 (1) ta' din il-Kostituzzjoni."

11. Fil-fatt jirriżulta li r-rikorrenti ma jistgħux jippretendu li sofrew minn ksur tal-jeddijiet tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, proprju minħabba f'dak li jiddisponi l-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni. Fil-fehma ta' din il-Qorti, lanqas ma jista' jintqal li l-emendi introdotti għall-Kapitolu 69 bis-saħħa tal-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021 b'xi mod jistgħu jitqiesu li jaqgħu taħt xi wieħed mis-sub-inċiżi (a) sa (d) tal-Artikolu 47(9), u għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Għaldaqstant il-Qorti sejra tillimita ruħha għal stħarriġ dwar jekk hemmx ksur tal-jeddijiet tar-rikorrent kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

12. Tikkonsidra li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi kif ġej:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti 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.
>
> Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

13. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il quddiem 'il-Qorti Ewropea'], il-kontroll fuq il-kera, u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. B'hekk

il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità, u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[7]

14. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhuwiex ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu, u għalhekk l-ewwel element jinsab sodisfatt.

15. Fir-rigward tat-tieni element, jiġifieri li l-iskop irid ikun wieħed leġittimu, dan l-element ukoll jinsab sodisfatt u dan għaliex il-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali hu wieħed mill-għanijiet li għandhom jaqdu l-gvernijiet sabiex jassiguraw li l-interess pubbliku jintlaħaq ukoll fil-kuntest tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu tgħid li din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawn il-Qorti għalhekk tirrileva li l-Istat għalkemm hu f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta' fit-tqassim ġust tal-ġid tal-pajjiż m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu.

16. Hu rigward it-tielet element, jiġifieri l-ħtieġa li jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien li wassal għall-ilment prinċipali sollevat mir-rikorrent f'dan il-każ.

---

[7] Ara **Bradshaw and Others v. Malta,** App. Nru. 37121/15, 23.10.2018.

17. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others v. UK**[8], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*[9]

18. Din is-silta tispjega dak l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija ta' proprjetà:

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of."*[10]

19. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-prinċipju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont il-valuri lokatizji annwali mogħtija mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju mis-sena 1987 'l hawn (fl-1987, ir-rikorrent George Debono kien sid ta' nofs indiviż tal-fond) u anki tenut kont il-valur lokatizju fis-sena 2021, li hi s-sena li fiha daħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, u meħud in

---

[8] App. 8793/79, 21.02.1986.

[9] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et *vs.* Avukat Generali et**, 05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et**, 30.11.2001.

[10] **Bradshaw and Others v. Malta** *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta**, deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015.

konsiderazzjoni (a) il-kera miżera perċepita mir-rikorrent minkejja l-awmenti li pprovda għalihom il-leġislatur bid-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, u li bl-ebda mod raġonevoli ma jista' jingħad li dawn ammeljoraw il-pożizzjoni tas-sidien; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat, partikolarment quddiem sitwazzjoni fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet sostanzjalment miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, il-konklużjoni hi li mhemm l-ebda proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

20. F'dan il-każ, il-Qorti trid tippuntwalizza li l-perijodu ta' żmien rilevanti għall-fini tal-komputazzjoni li trid issir fir-rigward tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti hu bejn l-1 ta' Mejju, 1987 sat-18 ta' Ottubru, 2014 kwantu għan-nofs indiviż li dak iż-żmien kellu r-rikorrent George Debono, u bejn id-19 ta' Ottubru, 2014 u l-1 ta' Ġunju, 2021 (id-data li fiha daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021) kwantu għas-sehem sħiħ. Id-donazzjoni favur Christopher Debono saret wara din id-data, fid-9 ta' Lulju, 2021, u f'kull każ huwa George Debono li għandu dritt għall-kumpens li ser ikun qiegħed jiġi likwidat ladarba hu l-persuna li għandu l-użufrutt ta' dan il-fond. Dan meta ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni għal dan l-indħil min-naħa tal-Istat, u għalhekk inħolqot sitwazzjoni fejn sidien bħar-rikorrenti, waħedhom, u għal bosta snin ġarrew il-piż tal-provvista ta' akkomodazzjoni soċjali lil individwi oħra fis-soċjetà, meta dan l-obbligu prinċipali kien tal-Istat, sabiex b'hekk, a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jista' jingħad li r-rikorrent George Debono ġarrab ksur tad-dritt fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà.

21. In vista tas-sejbien li hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent, il-Qorti għalhekk sejra tgħaddi sabiex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lilu. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[11], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> *"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet 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: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".*

22. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[12], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

> *"... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."*

23. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[13]**,** il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

---

[11] 29.04.2016.
[12] 27.06.2019.
[13] 30.09.2016.

"... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa."

24. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni dawk il-fatturi kollha li jaċċenna għalihom l-intimat Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu, iżda wkoll li:

(a) l-ammont ta' kera li r-rikorrent seta' jipperċepixxi li kieku tħalla jikri l-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, hu ferm akbar mill-ammont attwali perċepit minnu, tant hu hekk li kieku l-fond inkera fis-suq miftuħ bejn l-1 ta' Mejju, 1987 u l-1 ta' Ġunju, 2021, id-dħul totali tar-rikorrent kien ikun ta' madwar €51,032.10, u dan skont l-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, elenkati a *fol.* 17 tal-proċes:

Sena	**€**
01.05.1987 – 31.12.1987	€960/365= €2.6 x 244 ġurnata = €641.75/2 (rappreżentanti n-nofs indiviż tar-rikorrent) = €320.87
1988-1992	€1,060 x 5 = €5,300 / 2 = €2,650
1993-1997	€1,260 x 5 = €6,300 / 2 =€3,150
1998-2002	€1,520 x 5 = €7,600 / 2 = €3,800
2003-2007	€1,980 x 5 = €9,900 / 2 = €4,950
2008-2012	€2,540 x 5 = €12,700 / 2 = €6,350
2013	€3,340 / 2 = €1,670
01.01.2014 – 18.10.2014	€3,340 / 365 x 291 = €2,662.84 / 2 = € 1,331.42

19.10.2014 – 31.12.2014	€3,340 / 365 x 74 = €677.15
2015 – 2017	€3,340 x 3 = €10,020
2018-2020	€4,720 x 3 = €14,160
01.01.2021- 31.05.2021	€4,720 / 365 = €12.93 x 151 = €1,952.66
B'kollox	**€51,032.10**

meta fil-fatt id-dħul attwali kien ta' madwar €9,996.22 kif ġej:

Sena	**€**
01.05.1987 – 31.12.1987	€372.68 / 365 x 244 = (din hi r-rata ta' kera annwali li kienet titħallas fuq dan il-fond skont ma ġie dikjarat fir-rikors promutur) = €249.13 / 2 = €124.57
1988-1992	€372.68 x 5 = €1,863.40 / 2 = €931.70
1993-1997	€372.68 x 5 = €1,863.40 / 2 = €931.70
1998-2002	€372.68 x 5 =€1.863.4 / 2 =€931.70

2003-2007	€372.68 x 5 = €1,863.40 / 2 = €931.70
2008-2012	€372.68 x 5 = €1,863.40 / 2 = €931.70
2013	€372.68 / 2 = €186.34
01.01.2014-18.10.2014	€372.68/365 = €1.02 x 291 = €297.12 / 2 = €148.56
196.10.2014-31.12.2014	€372.68 /365 = € 1.02 x 74 = €75.48
2015-2020	€760.60 x 6 = €4,563.60
01.01.2021-31.05.2021	€760.60 / 365 = €2.08 x 151 = €314.65
B'kollox	**€9,996.22**

25. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrent u l-għan pubbliku li għalih ġew ippromulgati ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkunsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat f'isem l-Istat Malti.

26. Il-Qorti tafferma li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali, mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal

danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna dejjem ġie ritenut li kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

27. Fil-każ odjern, għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li setgħet ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

28. Fil-komputazzjoni tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat li fid-deċiżjoni **Marshall and Others v. Malta[14],** il-Qorti għamlet is-segwenti analiżi:

> "*95. Thus, 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 has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, §18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75).*"

[14] QEDB, 11.02.2020.

29. Il-Qorti tqis, wara li ħadet in konsiderazzjoni l-mod kif il-Qorti Ewropea ddeċidiet li għandu jiġi kkalkulat il-kumpens dovut lis-sid fid-deċiżjoni tagħha **Case of Cauchi v. Malta,** liema eżerċizzju llum qiegħed ukoll jiġi applikat mill-Qrati Kostituzzjonali, li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' tmintax-il elf, ħames mija u wieħed u tmenin euro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€18,581.75) hu suffiċjenti, u dan wara li mis-somma ta' €51,032.10 rappreżentanti l-kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li kellhom jiġu pperċepiti mir-rikorrent għall-perijodu bejn l-1 ta' Mejju, 1987 u l-1 ta' Ġunju, 2021, l-ewwel sar tnaqqis ta' (i) 30% jew €15,309.63 minħabba l-għan leġittimu u l-interess ġenerali tal-liġi li qiegħda tiġi attakkata, u mbagħad sar tnaqqis ieħor ta' (ii) 20% jew €7,144.48 stante li mhux neċessarjament il-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu tal-allegat ksur u bil-kirjiet kif stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; u wkoll tnaqqis ta' €9,996,22 rappreżentanti l-kera perċepita matul il-perjodu kollu kif indikat iktar 'il fuq f'din is-sentenza. Il-Qorti tikkunsidra mbagħad li kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' tmint elef u mitt euro (€8,100) (€150 fis-sena bejn l-1987 u l-2014; u €300 fis-sena bejn l-2015 u l-2021). Dawn id-danni kemm pekunjarji u dawk mhux pekunjarji għandhom jitħallsu lill-imsemmija rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat fi żmien xahar mid-data ta' din is-sentenza.

__**Decide**__

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) **Tilqa' t-tielet eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**
2) **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrent George Debono limitatament safejn dan qiegħed jitlob li ċ-ċirkostanzi kif seħħew jammontaw għal leżjoni tal-**

jeddijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

3) **Tillikwida l-kumpens totali li għandu jitħallas lir-rikorrent George Debono fl-ammont ta' sitta u għoxrin elf, sitt mija u wieħed u tmenin euro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€26,681.75) rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji, u dan *ai termini* tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 319, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.**

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibagħat kopja tagħha lill-Onor. Speaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu kwantu għal 75% mill-Avukat tal-Istat u 25% mir-rikorrent.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur