QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis 17 ta' Ottubru 2024

Numru 8

Rikors Numru 51/2023TA

Joseph Cassar
[K.I Nru. 0382661M]
vs
L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Joseph Cassar (ir-rikorrent) tat-8 ta' Frar 2023 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huwa propjetarju assolut tal-fond, appartament, internament immarkat bin-numru tnejn (2) u li jinsab fil-livell ta' *second floor*, formanti parti minn blokk ta' bini aċċessibbli minn entratura komuni uffiċjalment immarkata bin-numru tmienja (8), fi Triq Vincenzo Dimech (gja' Triq Brittania), Floriana.

2. Illi r-rikorrenti inizjalment sar propjetarju ta' nofs-indiviż tal-istess fond mal-mewt ta' missieru Nicola *sive* Nicholas Francis Cassar [K.I. nru. 0034620M], li miet fis-17 ta' Ġunju, 2010. Dan hu rifless fid-dikjarazzjoni *causa mortis* u immissjoni fil-pussess datata 30 ta' Ottubru, 2010 li kopja taghha hi hawn annessa u mmarkata bħala '**Dok: A**'.

3. Illi sussegwentement, ir-rikorrenti sar propjetarju assolut tal-istess fond mal-mewt ta' ommu Maria Assunta Cassar neé Stivala [K.I. nru. 066721M], li mietet fit-2 ta' Frar, 2022. Dan hekk kif johrog mid-dikjarazzjoni *causa mortis* u immissjoni fil-pussess datata 1 ta' Awwissu, 2022 tar-rimanenti sehem fuq l-istess fond hawn indikat. Kopja tad-dikjarazzjoni hi hawn annessa u mmarkata bħala '**Dok: B**'.

4. Illi ghall-kompletezza r-rikorrenti qed jannetti mal-prezenti r-ricerki relattivi ghall-provenjenza tal-fond mertu ta' din il-kawza u dawn qed jigu mmarkati bhala '**Dok: C**' u '**Dok: C.1**'.

5. Illi dan il-fond kien jinkera lil ċertu Carmelo Vella u martu Maria Lourdes Vella, sa minn qabel is-sena 1995 u dan sas-sena 2015 meta l-inkwilini ddeċidew li jitilqu u jivvakaw mill-fond. Għaldaqstant, ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-inkwilini konjugi Vella kellhom dritt jibqghu jirrisjedu fil-fond.

6. Illi fiż-żmien meta l-inkwilini telqu mill-fond, huma kieni qiegħdin iħallsu l-ammont ta' mitejn ewro (€200) bħala kera fis-sena fuq il-fond fuq imsemmi. Kopja tal-ktieb tal-irċevuti relattiv qed jigi hawn anness u mmarkat bħala '**Dok: D**'.

7. Illi fuq il-fond in kwistjoni ma nħarġet ebda ordni ta' dekontroll, kif jirriżulta mill-annessi ċertifikati mmarkati bħala '**Dok: E**' u '**Dok: F**'.

8. Illi għall-perjodu kollu sakemm ġie promulgat l-Att XXIV tas-sena 2021, liema Att nieda l-possibilità ta' proċeduri a tenur tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-kirja li kienet titqies bħala waħda protetta ma setgħetx tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem għolew u li għal dan iż-żmien kollu kienet teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien isib f'suq ħieles.

9. Illi għalkemm preċedentement kienet daħlet fis-sena liġi oħra (l-Att X tas-sena 2009) sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji li l-liġi speċjali tal-kera kienu joħolqu versu s-sidien ta' proprjetá din l-istess liġi bl-ebda mod ma setgħet tgħin lill-esponenti peress li m'affetwatx il-kera tal-fond.

10. Illi għalhekk effettivament bl-istat li kienet il-liġi, sa meta seħħet ir-ripresa tal-fond bl-abbandun tal-inkwilin fis-sena 2015, r-rikorrenti, u l-antenanti tiegħu, ma kellhom qatt la l-possibilitá u wisq anqas l-isperanza reali li qatt jiksbu jew il-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess fond.

11. Illi għalhekk għal dan il-perjodu, r-rikorrent u l-antenati tiegħu, ġew imċaħda mit-tgawdija libera ta' dan il-fond b'dana illi kien hemm ksur tad-dritt tagħhom ta'

propjetá hekk kif sanċit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Għaldaqstant, ir-rikorrent jitlob umilment li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

I. **Tiddikjara** li stante l-protezzjoni li kien joffri l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif kien qabel ma ġie promulgat l-Att XXIV tas-sena 2021, sa ż-żmien ta' l-ivvakar ta' l-inkwilini Carmelo Vella u martu, ir-rikorrenti u l-antenanti tiegħu ġew imċaħda mill-pussess effettiv jew redditu tal-fond, ossia appartament, internament immarkat bin-numru tnejn (2) u li jinsab fil-livell ta' second floor, formanti parti minn blokk ta' bini aċċessibbli minn entratura komuni uffiċjalment immarkata bin-numru tmienja (8), fi Triq Vincenzo Dimech, Floriana u dan kien bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll;

II. **Tagħti** ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u takkorda dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq u tiżgura l-jedd fundamentali ta' propjetá tar-rikorrenti, inkluż li tillikwida u tikkundanna l-intimat Avukat tal-Istat iħallas ammont ta' kumpens jew danni kemm ta' natura pekunjarja u non-pekunarja għal-perjodu sħiħ tal-kirja, u ċioé sal-abbandun tal-inkwilini fis-sena 2015, u dan taħt dawk il-provvedimenti li jidrilha xierqa u opportuni.

III. **Tillikwida** l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrent, ai termini tal-Ligi;

IV. **Tikkundanna** lill-intimat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati lir-rikorrent ai termini tal-Ligi.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tas-6 ta' Marzu 2023 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. Illi preliminarjament ir-rikorrent jeħtieġ li jġib prova ċara tat-titolu tiegħu li turi kif il-proprjetà ossia l-'*appartament, internament immarkat bin-numru tnejn (2) u li jinsab fil-livell ta' second floor, formanti parti minn blokk ta' bini aċċessibbli minn entratura komuni uffiċjalment immarkata bin-numru tmienja (8), fi Triq Vincenzo Dimech (ġja' Triq Brittania), Floriana*' tappartjeni lilu;

2. Illi preliminarjament, jekk jirriżulta li r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji ordinarji mogħtija lilu bil-liġi, din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli tistħarreġ ulterjorament l-ilmenti mressqa. Dan a tenur tal-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

3. Illi preliminarjament u bla ħsara għall-premess, ir-rikorrent għandu jġib prova xierqa li turi kif il-proprjetà in kwistjoni kienet soġġetta għall-kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

4. Illi bla ħsara għall-premess, l-allegazzjonijiet, il-pretensjonijiet u t-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda;

5. Illi bla ħsara għall-premess, jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw ir-rikorrent jew l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrent u dan dejjem skond il-prinċipju fondamentali ta' *pacta sunt servanda*;

6. Illi bla ħsara għall-premess, f'kull każ ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent għal dawk il-perjodi li l-istess rikorrent ma kellu l-ebda jedd fil-liġi li jirċievi l-frottijiet tal-istess proprjetà in mertu. Konsegwentement ir-rikorrent ma jistax jipretendi kumpens għall-allegat vjolazzjoni tad-drittijiet tal-awturi fit-titolu tiegħu;

7. Illi bla ħsara għall-premess, anke għall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja u l-perjodu ta' minn meta r-rikorrent seta` beda jkollu jedd li jirċievi l-frottijiet tal-istess proprjetà, id-drittijiet fondamentali tar-rikorrent xorta waħda ma ġewx u m'humiex jiġu mittiefsa;

8. Illi bla ħsara għas-suespost, mill-lenti tal-**ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali,** l-esponent iwieġeb li skond il-*proviso* ta' dan l-artikolu Konvenzjonali, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali. Għalhekk ma jistax jinstab ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

9. Illi bla ħsara għas-suespost, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009, l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll l-Att XXIV tal-2021 u l-liġijiet viġenti għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mill-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali. Għalhekk ma ġewx vjolati d-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjeta` tar-rikorrent u ma hemmx ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

10. Illi dejjem bla ħsara għal dak sueċċepit, f'kull każ, ir-rikorrent ma jistax jinvoka l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali biex jilmenta dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987). Dan qed jingħad għaliex skond l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jsir qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987) ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

11. Illi stante li ma ġewx u ma humiex qegħdin jiġu leżi id-drittijiet fondamentali tar-rikorrent, jsegwi li t-talbiet kollha tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda;

12. Illi bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent, fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent fosthom il-likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas ta' kumpens u danni;

13. Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku għal grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent u tiddeċiedi li tordna lill-esponent iħallas xi kumpens jew danni lir-rikorrent, dan għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti d-data ta' minn meta l-proprjetà in kwistjoni ġiet tappartjeni lir-rikorrent sad-data ta' meta ntemmet il-kirja in kwistjoni u ċioe sal-2015.

14. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi.

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

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-proċedura.

Qrat u semgħet ix-xhieda tal-persuni mressqa fil-perkors tas-smiegħ.

Rat li r-rikors tħalla' għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

Ir-rikorrent huwa propjetarju tal-fond numru 2 li jinsab fil-livell ta' *second floor*, formanti parti minn blokk ta' bini li huwa aċċessibbli minn bieb komuni mmarkat numru 8, fi Triq Vincenzo Dimech, ġja Triq Brittania, Floriana.

Dan il-fond ipprevjena għand ir-rikorrent mill-wirt rispettiv ta' missieru Nicola Francis Cassar li miet fis-17 ta' Ġunju 2010 u ta' ommu Maria Assunta Cassar nee' Stivala li mietet fit-2 ta' Frar 2022. Dan il-post kien mikri sal-2015. Minn wara din is-sena reġa' ġie f'idejn ir-rikorrent u ommu fuq imsemmija.

Ir-rikorrent jikkontendi li ġew miksura d-drittijiet tiegħu kif imħarsa mill-Konvenzjoni Ewropeja.

Punti ta' Liġi

L-ilment tar-rikorrent huwa fis-sens li l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta bil-protezzjoni li jagħtu lill-kerrej qegħdin jilledulu d-drittijiet fundamentali tiegħu kif imħarsa mill-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Ir-raġunijiet indikati fil-premessi tar-rikors promotur huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, dan għaliex dawn ġew ikkunsidrati li jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari.

Din l-interferenza kkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali ta' l-individwu. Il-Qrati tagħna baqgħu jsegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu (ara espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji ġurisprudenzjali stabbiliti mill-Qorti Ewropea kif riflessa fil-ġurisprudenża kostanti tal-**Qrati Maltin fis-Sentenza Margaret Caruana et -vs- L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, tat-18 ta' Marzu 2021; ara wkoll fost oħrajn Rita Falzon -vs- Dun Saverin sive Xavier**

Cutajar et, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, [per Imħallef Francesco Depasquale], tal-20 ta' Ottubru 2021).

Konsiderazzjonijiet

Fir-risposta tiegħu l-intimat Avukat jesiġi l-prova li l-kirja hija soġġetta għal waħda regolata mil-liġijiet leżivi li jsemmi r-rikorrent. Il-Qorti mingħajr tlaqliq tiddikjara li mid-dokumenti esebiti hija sodisfatta li l-kirja hija waħda li twieldet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u għalhekk hija soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Biżżejjed wieħed iħares lejn il-kwantita' ta' dokumenti esebiti (a' fol 189 sa fol 194) u kif ukoll lejn ix-xhieda ta' Dione Cassar (a' fol 240 et seq) u dik ta' Charles Vella (a' fol 244). Għalhekk din l-eċċezzjoni ser tkun miċħuda.

L-intimat Avukat tal-Istat jesiġi wkoll li r-rikorrent jrid jipprova t-titolu tiegħu għall-propjeta' de quo. Kif jirriżulta mill-provi u mid-dokumenti esebiti dan it-titolu jeżisti. Il-Qorti tfakkar ukoll, li ai fini ta' dawn il-proċeduri dawn il-Qrati rribadew konsistentement il-prinċipju li l-prova meħtieġa f'dan ir-rigward ma hiex dik tal-'probatio diabolica' bħal fil-każ tal-azzjoni 'rei vendicatoria', iżda prova prima facie li dan it-titolu jeżisti. Dan jirriżulta b'mod mill-aktar ċar mid-dokumenti esebiti u għalhekk il-Qorti mhux ser taħli aktar ħin fuq din l-eċċezzjoni.

Ġie eċċepit ukoll li r-rikorrent messu l-ewwel eżawra r-rimedju ordinarju. Fis-sewwa l-kirja ġiet terminata fil-2015 għalhekk ir-rimedji introdotti riċentement ma kinux jeżistu. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni ukoll qed tkun miċħuda.

Sa fejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diversi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati fis-Sentenza **Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et**. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti.

Isegwi għalhekk, li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li dawn kienu leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Pero mhux kull rikors huwa bil-fors bħall-ieħor anzi kull wieħed għandu l-varjanti tiegħu kif ser jingħad aktar 'l isfel.

Fil-każ odjern, il-Qorti ma tistax ma tinnotax li r-rikorrent ġie quddiem din il-Qorti 9 snin wara li l-fond reġa' ġie f'idejn is-sidien. Huwa minnu li l-omm mietet fl-2021, imma jibqa' l-fatt li għal ben 9 snin is-sidien baqgħu m'għamlu xejn. Dan ma jfissirx li xorta waħda m'għandhomx rimedju għaliex taħt il-liġi tagħna l-azzjoni għall-ksur ta' dritt Kostituzzjonali hija impreskrivibbli, assurdita' legali li din il-Qorti jkollha taċċetta.

Għalhekk il-Qorti ser tkun qed tieħu inkonsiderazzjoni dan il-fatt. Qiesu kulħadd jieħu ċ-ċans tiegħu li jitlob ksur tad-drittijiet fundamentali anke meta l-fond ikun ilu li ġie fil-pusses tas-sidien. Kulħadd jiġi quddiem dawn il-Qrati, anke meta dak li jinstenbaħ li għandu dritt, biex jitlob kumpens bħal li kieku l-Qorti hija l-borża

ta' Sant' Antnin. Imma anke hawn, il-Qorti xorta waħda hija marbuta li tagħti kumpens, liema kumpens ser jingħata sal-2015 kif 'del resto' jitlob l-istess rikorrent. Huwa sar propjetarju tan-nofs indisiv b'effett mill-2012 meta miet missieru. Bejn din is-sena u l-2015, l-omm kienet għadha propjetarja.

Bħala rimedju r-rikorrent qed jitlob lill-Qorti tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-kumpens u danni sofferti minnhom b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedji xierqa hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali.

Għal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq il-Qorti għandha tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fil-paragrafi 101-109 tas-**Sentenza Cauchi v. Malta deċiża mill-Qorti Ewropea deċiża fil-25 ta' Marzu 2021**.

F'dan ir-rigward il-Qorti ma tistax ma tosservax li r-rikorrent jew l-awturi tiegħu qatt ma istitwew proċeduri bħal dawk odjerni. Iżda dan ma jnaqqas xejn mill-fatt li xorta kien dritt tagħhom li jaġixxu, pero' lanqas min-naħa l-oħra din il-Qorti ma tieħux inkonsiderazzjoni kemm damu jaħsbuha.

Għalhekk dan il-fattur żgur għandu jkun rifless fil-kumpens non pekunjarju għaliex kienu l-istess rikorrenti li kkontribwew għat-tul taż-żmien biex jitolbu kumpens meta tali rimedju ilu disponibbli għalihom sa mill-1987. Issa l-Istat Malti sar aderenti għall-Konvenzjoni fl-1987, għalhekk dan ir-rimedju kien disponibbli

għalihom sa mill-1987. Il-Qorti tifhem, li f'kawżi ta' natura Kostituzzjonali preskrizzjoni ma teżistix, imma lanqas ma jfisser li din il-Qorti għandha tinjora għal kollox il-fatt li r-rikorrenti baqgħu għal dan iż-żmien kollu ma għamlu xejn. Mhux biss iżda anke baqgħu jaċċettaw il-kera sal-2015, l-aħħar sena tal-inkwilini li kienu jirrisjedu fil-fond. Il-fatt li dawn l-azzjonijiet bdew isiru 'moda' pjuttost riċenti ma jfissirx li ma setgħux isiru qabel. Għalhekk dan il-fattur ser jittieħed inkonsiderazzjoni għal fini ta' fissazzjoni ta' kumpens jekk huwa l-każ. Illum kulħadd sar jagħmel dawn ix-xorta ta' azzjonijiet, ikun kemm ikun għadda żmien minn meta l-interessati jkunu saru propjetarji, għaliex illum 'cosi' fan tutti'. Din il-Qorti saħansitra kellha kawżi fejn il-persuna li tkun akkwistat b'titolu oneruż ukoll tippretendi li tirċievi l-kumpens li talvolta setgħu kienu intitolati għalih l-awturi tagħhom (Ara **Sentenza tas-16 ta' Ġunju, 2022 fl-ismijet D. Peak Limited -vs- Avukat tal-Istat et Prim Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali**)).

Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD fil-kawża **Cauchi -vs- Malta** qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles.

F'dan ir-rigward il-QEBD innotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja. Il-

QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta meta ġew introdotti dawn il-liġijiet battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew minn dik is-sena.

F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzji jitnaqqsu b'madwar 30% abbażi ta' dak l-għan leġittimu.

Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis. Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement.

Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabbli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%. Magħdud dan, il-QEBD qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD irriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jeddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem. Il-QEBD ikkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mill-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk imħallas lilu.

Għaldaqstant wara li ħadet in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi tal-każ u r-rapport tal-Perit inkarigat minnha, il-Qorti tasal għall-konklużjoni li fiċ-ċirkostanzi l-

ammont ta' tletin elf ewro (€30,000) bħala danni pekunjarji jkun adegwat. Ma tarax li għandha tiffissa għal danni non pekunjarji.

Deċide

Tilqa' l-ewwel talba kif ċirkoskritta sal-2015.

Tilqa' it-tieni, it-tielet u raba' t-talbiet billi tilllikwida l-kumpens għal danni pekunjarji fl-ammont ta' tletin elf ewro (€30,000) u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas lir-rikorrent l-ammont hekk likwidat bl-imgħaxijiet legali skond il-liġi minn din is-Sentenza sal-pagament effettiv.

Spejjez għall-intimat Avukat tal-Istat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur