QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 28 ta' April, 2025.

Numru 24

Rikors numru 633/22/1 TA

Francis sive Frank Tartaglia, Mary Doris mart Joseph Farru*gia*, Carmen mart Arthur Vella, Mary Victoria mart Louis Caruana, Salvina sive Sylvia mart Joseph Cassar

v.

Awtorità tad-Djar, Avukat tal-Istat u Doris Stivala (K.I. 884051)

1. B'din is-sentenza l-Qorti ser tiddeċiedi l-appell tar-rikorrenti u l-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-22 ta' Frar 2024, li sabet li r-rekwiżizzjoni u sussegwenti lokazzjoni tal-fond <u>37 *gia* 39, Triq Antonio Agius *gia* New Street, Floriana</u> favur l-intimata Doris Stivala u l-mejjet żewġha John

Stivala bit-tħaddim tal-Att dwar id-Djar ["Kap. 125"] u tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"], tikser il-jedd fundamentali tar-rikorrenti mħares bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["il-Konvenzjoni"] u ordnat lill-Avukat tal-Istat iħallashom kumpens fis-somma komplessiva ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (€25,000).

2. Il-kwistjonijiet f'dan l-istadju huma dwar il-likwidazzjoni tal-kumpens u min għandu jħallas għall-istess.

<u>Preliminari</u>

3. Il-fatti li wasslu għall-kawża tal-lum ġew imfissra hekk fir-rikors promotur:

> *"1. "Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 37 gia 39, Triq Antonio Agius gia New Street, Floriana li huma akkwistaw per via di successione mill-eredità tal-mejta ommhom ossia Emilia Tartaglia, li mietet fit-2 ta' Gunju 2003 ab intestato … fejn hija halliet bhala eredi lir-rikorrenti ossia uliedha bhala l-unici eredi taghha.*
>
> *2. Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tat-23 ta' Awwissu 2003 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef … ir-rikorrenti ddikjaraw il-fond imsemmi lil Kumissarju tat-Taxxi Interni u hallsu t-taxxa relattiva provenjenti l-istess fond.*
>
> *3. Illi Emilia Tartaglia akkwistat l-istess fond per via di divisione, b'kuntratt tal-5 ta' Novembru 1947, fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut …*
>
> *4. Illi l-fond imsemmi gie rekwizizzjonat mill-Housing Secretary b'ordni ta' rekwizizzjoni 10625/72 u gie allokat lil John Stivala.*

5. Illi l-genituri tar-rikorrenti ghall-bidu ma accettawx il-kera minghand l-intimata u zewgha John Stivala u kienu jiddepozitaw l-istess kera fil-Qorti tal Magistrati ...

6. Illi l-fond in kwistjoni kif inghad gie rekwizizzjonat fl-1 ta' Awwissu 1972 u derekwizizzjonat fis-7 ta' Awwissu 2019 ...

7. Illi wara ftit snin huma bdew jaccettaw il-kera tal-fond in kwistjoni u baqghu jaghmlu dan sal-gunata tal-lum, kif jirrizulta mill-ktieb tal-ircevuti tal-kera l-iktar recenti …

8. Illi ghalhekk il-kera imhallsa mill-intimata sal-31 ta' Dicembru 2009 kien ta Lm 23 fis-sena u hu mill-1 ta' Jannar 2010 ai termini tal-Att X tat-2009 il-kera saret €185 fis-sena u baqghet tghola kull tliet snin bl-ahhar awment fl-1 ta' Jannar 2022 fl-ammont ta' €216 fis-sena.

…

11. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat tant li kien gie rekwizizzjonat."

4. Permezz tal-proċeduri odjerni, li ġew ippreżentati fit-28 ta' Novembru 2022, ir-rikorrenti sostanzjalment jilmentaw illi huma ġarrbu ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u kif ukoll bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] għaliex:

"9. Illi bl-ordni ta' rekwizizzjoni msemmija, l-intimata Stivala u l-mejjet zewgha John Stivala, gew moghtija d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

10. Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti gie spossessati mid-dritt ta' uzu tal-proprjetà tieghu wara u ghalhekk gie assoggettati wkoll ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sid.

…

15. Illi l-Gvern arbitrarjament iffissa l-kera pagabbli fis-sena lir-rikorrenti ta' Lm 23 liema somma hija naturalment wahda minima hafna u zgur ma kenitx tirrifletti l-valur kummercjali tal-fond."

5. Talbu għalhekk lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) sabiex:

*"**(I) Tiddikjara u tiddeciedi** illi minhabba c-cirkostanzi u fatti suesposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, kif ukoll minhabba d-dispozzizjonijiet tal-Kap 125 tal-Ligijiet ta' Malta u l-hrug tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni R/O 10625/72, u minhabba l-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, tezisti lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u li l-effetti ta' tali Ordni ta' Rekwizizzjoni ghadhom sa llum jincidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti.*

***(II) Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi** illi l-lokazzjoni tal-fond 39 gia 37 Triq Antonio Agius gia New Street, Floriana proprjeta tar-rikorrenti, a favur tal-intimata Stivala tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jitterminaw il-lokazzjoni relattiva u jikkancellaw ghall-effetti kollha tal-ligi ir-rekwizizzjoni relattiva, oltre rimedji ohra li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa.*

***(III) Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti, oltre bl-imghax legali b'konsegwenza tar-rekwizizzjoni u okkupazzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk ta' l-inkwilini, stante illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.*

***(IV) Tillikwida** l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, oltre bl-imghax legali, ai termini tal-Ligi.*

***(V) Tikkundanna** lill-intimati jew min minnhom jhallsu l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.*

***Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-intimat minn issa in subizzjoni.**"*

6. Permezz ta' risposta ppreżentata fl-10 ta' Jannar 2023[1] l-Avukat tal-Istat *inter alia* wieġeb illi, sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw dwar l-ordni ta' rekwiżizzjoni, huwa għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju. Wieġeb ukoll illi r-rikorrenti jridu jġibu prova sodisfaċenti kemm dwar it-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u kif ukoll dwar il-ftehim tal-kirja u li jekk din il-Qorti tqis li l-kirja hija effettivament regolata bil-Kap. 69, ma jistax jinsab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Fil-mertu, l-Avukat tal-Istat ċaħad imbgħad l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti fil-fatt u fid-dritt.

7. B'risposta ppreżentata fit-13 ta' Jannar 2023[2] l-Awtorità tad-Djar ukoll ċaħdet l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti.

8. B'sentenza mogħtija fit-22 ta' Frar 2024 ["is-sentenza appellata] l-Ewwel Qorti ddeċidiet billi:

> *"**Tiċħad l-eċċċezzjonijiet** kollha tal-Avukat tal-Istat.*
>
> ***Tiċħad l-eċċċezzjonijiet** kollha tal-intimata Awtorità.*
>
> ***Tilqa' l-ewwel talba** tar-rikorrenti limitatament sa fejn hemm leżjoni tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u tiċħadha inkwantu tirrigwarda l-protezzjoni taħt Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*
>
> ***Tilqa' it-tieni talba rikorrenti limitatament** sa fejn hemm leżjoni tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u tiċħadha inkwantu jirrigwarda il-protezzjoni taħt Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tiċħadha ukoll inkwantu qed jintalab li din il-Qorti tordna t-terminazzjoni tal-kirja u dan għar-raġunijiet fuq spjegati.*

---

[1] Fol. 79 *et seq.*
[2] Fol. 82 *et seq.*

Tilqa' it-tielet, ir-raba' u ħames talbiet rikorrenti u tiddikjara li l-intimat Avukat u l-intimata Awtorità ugwalment reponsabbli għall-ħlas ta' danni fil-konfront tar-rikorrenti u fil-waqt li qed tillikwida dawn id-danni fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (€25,000), tikkundanna lill-intimati sabiex solidalment iħallsu lir-rikorrenti d-danni hekk likwidati bl-imgħaxijiet legali minn din is-Sentenza sal-pagament effettiv.*

Spejjes tal-kawża a' karigu tal-intimati bejniethom."

9. Sa fejn rilevanti għal dan l-appell, l-Ewwel Qorti għamlet dawn il-konsiderazzjonijet:

*"**33.** Fl-evalwazzjoni tad-dannu pekunjarju dovut lir-rikorrenti 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 nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja.*

***34.** Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta battiet. 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.*

***35.** 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%.*

***36.** 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 rriteniet 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 kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mill-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu.*

***37.** Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta'*

5% imgħax darba waħda biss. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess.

38. *Għalhekk wara li din il-Qorti qieset iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ waslet għall-konklużjoni li kumpens ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (€25,000) ikun adegwat u ġust."*

L-Appell u l-Appell Inċidentali

10. Ir-rikorrenti appellaw b'rikors ippreżentat fis-7 ta' Marzu 2024 in kwantu aggravati illi:

"ai termini tas-sentenza 'Cauchi v. Malta' deċiża mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, fil-25 ta' Marzu 2021 ir-rikorrenti kellhom jirċievu 50% tad-danni minnhom sofferti bejn il-perjodu 1987 sa 2021 inkluż danni non-pekunjarji ammontanti għal tmienja u sittin elf, u tlett mija u tnejn u disgħin Ewro u ħdax-ċenteżmi (€68,392.11). Il-likwidazzjoni ta' kumpens mogħtija mill-Ewwel Onorabbli Qorti fis-somma ta' għoxrin elf ewro (€25,000) mhijiex ġusta, ai termini tal-Liġi u tmur kontra l-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati tagħna. Għalhekk is-sentenza mogħtija għandha tiġi revokata in parte in kwantu għal likwidazzjoni tad-danni."

11. Talbu lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata billi:

"tikkonfermaha in kwantu ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-intimati, u tikkonfermaha wkoll fejn laqgħat it-talbiet attriċi, b' dan illi għandha tirriformaha in kwantu għal likwidazzjoni tad-danni billi għandu jiġi dikjarat u deċiż illi l-leżjoni li sofrew l-apellanti kienet għall-perjodu kollu kif mitlub fir-rikors kostituzzjonali tagħhom, ossija mill-1987 sal-2021, u b'hekk id-danni pekunjarji għandhom jiġu likwidati fl-ammont ta' mhux inqas minn €51,392.11 oltre €17,000 għal danni non-pekunjarji, jew somma oħra verjuri.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimati appellati Avukat tal-Istat u l-Awtorità tad-Djar."

12. Permezz ta' risposta ppreżentata fis-26 ta' Marzu 2024[3] l-Avukat tal-Istat sostanzjalment wieġeb li:

> *"l-aggravju tal-appellanti jimmerita li jiġi miċħud għax il-motivazzjoni tas-sentenza appellata fil-fatt tapplika l-prinċipji tas-sentenza tal-Qorti Ewropea f' Cauchi v. Malta u fi kwalunkwe każ, il-persentaġġi użati f' dik il-kawża la jorbtu l-Qorti Ewropea u lanqas lil Qrati Maltin."*

13. Flimkien mat-tweġiba tiegħu l-Avukat tal-Istat ressaq ukoll appell inċidentali bl-uniku aggravju jkun illi:

> *"Stante li d-derekwiżizzjoni tal-fond mertu tal-każ odjern inħarġet fl-2019, l-esponent Avukat tal-Istat ma jistax jifhem għalfejn l-Ewwel Onorabbli Qorti ordnat illi l-kumpens għandu jitħallas ugwalment bejn l-esponent u l-Awtorità tad-Djar."*

14. Talab għalhekk lil din il-Qorti tiċħad l-appell tar-rikorrenti u tilqa' l-appell inċidentali tiegħu bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

15. Permezz ta' risposta ppreżentata fis-16 ta' April 2024, l-Awtorità tad-Djar wieġbet illi:

> *"Evidentement l-atturi iridu jieħdu minn idejn il-Qrati tagħna d-dritt u l-obbligu li dawn jiddeċiedu skont il-kuxxjenza soċjali tagħhom, li forsi hija kemmxejn aktar soċjali mill-kuxxjenza tal-appellanti u ta' ħafna oħra bħalhom.*
>
> *Illi pero anke jekk maħdum kif qed jippretendu l-appellanti mis-snin 1987 sa 2021 it-telf kellu jiġi ammontanti għal somma anqas minn dik indikata mill-atturi fl-appell tagħhom. Intant jekk ma hemmx lok li jiġu attribwiti danni non-pekunjarji la darba ma jirriżultax li l-atturi u familthom għaddew min xi tbatija miħabba f' l-impediment li jużaq din il-proprjetà.*
>
> *Illi intant l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni inħareġet fl-1999 u mhux fl-2019 kif erronjament jindikaw l-atturi fir-rikors promotur tagħhom għalhekk il-kumpens kellu jiġi stmat minn 1987 sa 1999 (u mhux sa 2021 kif iridu l-appellanti). Għalhekk ukoll is-somma deċiża ta' €25,000 hija aktar minn dak li kien jispetta lill-atturi bħala kumpens pekunjarju – u*

[3] Fol. 204 *et seq.*

fiha l-ewwel Onorabbli Qorti ikkunsidrat u żiedet il-kumpens non-pekunjarju.”

16. Permezz ta’ risposta ppreżentata fl-1 ta’ Ottubru 2024[4], ir-rikorrenti wieġbu għall-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat billi rrimettew ruħhom salv għall-ispejjeż.

Konsiderazzjonijiet

17. Il-fatti huma dawn:

i. Fis-27 ta’ Settembru 1949, il-fond in kwistjoni ġie rekwiżizzjonat mill-Housing Secretary[5];

ii. Dak iż-żmien il-fond kien jappartjeni lill-omm ir-rikorrenti, Emilia Tartaglia, li akkwistatu b’ kuntratt ta’ diviżjoni tal-5 ta’ Novembru 1947[6];

iii. Fis-17 ta’ Frar 1950 il-fond ġie allokat lil ċertu Publius Zammit[7] li ġie rikonoxxut minn ċertu Salvatore Galea[8];

[4] Fol. 234 *et seq.*
[5] Fol. 136
[6] Fol. 13 *et seq.*, b’mod partikolari fol. 40 – 41, 49
[7] Fol. 137
[8] Fol. 138

iv. B'ittra datata 8 ta' Awwissu 1972, missier ir-rikorrenti bagħat ittra lill-Housing Secretary fejn talbu r-ripreża tal-fond sabiex tgħix fih bintu li kienet ser tiżżewweġ[9];

v. Fl-1 ta' Ottubru 1974 inħarġet Ordni ta' Rekwiżizzjoni oħra[10] fuq talba tal-inkwilin ta' dak iż-żmien, ċertu John Azzopardi[11];

vi. Permezz ta' ċedola datata 26 ta' Novembru 1975, John Stivala, ir-raġel tal-intimata Doris Stivala, iddepożita l-Qorti s-somma ta' Lm5.07,5 rappreżentanti 3 xhur kera għall-perjodu bejn it-12 ta' Novembru 1975 sal-11 ta' Frar 1976, u dan peress li l-istess ma kinux ġew aċċettati mis-sidien Tartaglia[12];

vii. Eventwalment, mill-1991 il-ġenituri tar-rikorrenti bdew jaċċetaw il-kera fis-somma ta' Lm11.50 kull sitt xhur bil-quddiem[13]. Għalhekk kull sena l-inkwilini Stivala kienu jħallsu kera fis-somma ta' Lm23 (ċ. €53.57);

viii. Il-fond ġie de-rekwiżizzjonat fit-13 ta' Ottubru 1999[14] iżda l-fond baqa' okkupat mill-inkwilini Stivala[15];

---

[9] Fol. 55
[10] Fol. 142, 143
[11] Fol. 139
[12] Fol. 54
[13] Fol. 93 *et seq.*
[14] Fol. 140
[15] Fol. 97 *et seq.*

ix. Emilia Tartaglia mietet fit-2 ta' Ġunju 2003[16] u wirtuha l-ħames uliedha, ċjoè r-rikorrenti[17];

x. Mit-12 ta' Mejju 2010 l-inkwilini Stivala bdew iħallsu kera fis-somma ta' €185 fis-sena[18] u sussegwentement biż-żidiet skont il-liġi bl-aħħar awment ikun dak fis-somma ta' €108.83 kull sitt xhur, ossija €217.66 fis-sena, għall-perjodu bejn it-12 ta' Novembru 2022 sal-11 ta' Mejju 2023[19].

18. Dan wassal lill-Ewwel Qorti tilqa' l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti limitatament billi sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni iżda mhux ukoll tas-37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dwar hekk ma sarx appell, għalhekk għadda ġudikat.

19. L-appell tar-rikorrenti u l-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat għall-kap tas-sentenza li bih l-Ewwel Qorti laqgħet it-tielet, ir-raba' u ħames talbiet rikorrenti u ddikjarat li l-intimat Avukat tal-Istat u l-intimata Awtorità ugwalment reponsabbli għall-ħlas ta' danni fil-konfront tar-rikorrenti fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (€25,000).

[16] Fol. 9
[17] Fol. 10
[18] Fol. 103
[19] Fol. 109

20. Mis-sentenza ma jirriżultax kif l-Ewwel Qorti waslet għas-somma ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (€25,000).

L-Appell Prinċipali - Il-Likwidazzjoni tal-Kumpens

21. Din il-Qorti kemm-il darba tenniet illi kemm jista' jkun, f'kawżi ta' din ix-xorta, il-komputazzjoni tal-kumpens pekunjarju għandha ssir skont il-kriterji stabbiliti f'paragrafu 103, 104 u 105 ta' Cauchi v. Malta[20]:

> *"għalkemm huwa minnu li t-tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) u għoxrin fil-mija (20%) msemmija f'Cauchi huma biss indikattivi u mhux regola li torbot, madankollu jixraq illi tinżamm uniformità fid-deċiżjonijiet u ma jsirx tibdil jekk mhux għal raġunijiet li jkunu speċifiċi għall-każ partikolari."*[21]

22. Biex isir tali kalkolu jrid qabel xejn jiġi stabbilit il-perjodu rilevanti.

23. Il-Qorti tal-ewwel grad sabet illi r-rekwiżizzjoni u s-sussegwenti kera protetta tal-fond *de quo* leżivi tal-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Id-*dies a quo* huwa għalhekk it-30 ta' April 1987[22] u mhux minn meta ħareġ l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni.

[20] **Cauchi v. Malta** (Applikazzjoni Nru. 14013/19), Q.E.D.B. 25 ta' Marzu 2021.
[21] **Ann Apap Bologna et v. L-Avukat tal-Istat** deċiża minn din il-Qorti fil-21 ta' Ottubru 2024. Ara wkoll is-sentenzi ta' din il-Qorti fl-ismijiet: **Joseph Cremona v. Avukat tal-Istat et** deċiża minn din il-Qorti fid-29 ta' Marzu, 2023; **Camilleri Helen et v. Avukat tal-Istat et**, 31 ta' Mejju 2023; **John Edward Vassallo et v. Carmen Cardona et**, 31 ta' Mejju, 2023; **Francesca Stivala et v. Avukat tal-Istat et**, 12 ta' Lulju, 2023; **Catherine Cauchi v. Remigio Cassar** u **Cecilia Cassar et**, 12 ta' Lulju, 2023; **Godfrey Cosaitis v. Avukat tal-Istat et**, 9 ta' Ottubru, 2023
[22] *Ai termini* tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta: *Ebda ksur tal-Artikolu 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokol li jsir qabel l-1 ta' April 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4* [tal-Kap 319].

24. Min-naħa l-oħra, id-*dies ad quem* huwa l-1 ta' Ġunju 2021[23]. Dan għaliex wara dik id-data daħal fis-seħħ l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 li ta jedd lil sidien il-kera sabiex jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera jwettaq test tal-mezzi tal-inkwilina sabiex, f'każ li taqbeż ċertu *treshholds* hemm stabbiliti jordna l-iżgumbrament tagħha, jew f'każ li ma taqbiżx dawk it-*treshholds*, jawmenta l-kera sa massimu ta' 2% fis-sena tal-valur ħieles tal-fond. Perċentwal li, fil-kuntest tal-għan soċjali wara l-liġi, jissodisfa t-test tal-proporzjonalità.

25. Skont l-istima tal-perit tekniku[24], il-kera fis-suq ħieles tal-fond oġġett ta' dawn il-proċeduri tul l-imsemmi perjodu (30 ta' April 1987 sal-1 ta' Ġunju 2021) tammonta għal madwar disgħa u tmenin elf ewro (€89,000).

26. Il-kriterji ta' Cauchi jippermettu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi. Dan iħalli bilanċ ta' madwar tnejn u sittin elf u tlett mitt ewro (€62,300). Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta' Cauchi[25] jħalli bilanċ ta' madwar disgħa u erbgħin elf u tmin mitt ewro (€49,800).

---

[23] Dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021

[24] Fol. 111 *et seq*.

[25] *"104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%"*

27. Fil-każ ta' <u>Cauchi</u>, il-QEDB żiedet tgħid li minn dan trid titnaqqas ukoll il-kera li tħallset / kienet pagabbli mill-inkwilini skont il-liġi[26]. F'dan il-każ allura trid titnaqqas somma ulterjuri ta' madwar tlett elef u ħames mitt ewro (€3,500).

28. Isegwi għalhekk illi l-kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrenti appellanti huwa fis-somma ta' <u>sitta u erbgħin elf u tliet mitt ewro (€46,300)</u>.

29. Min-naħa l-oħra, id-danni morali ma jintirtux. Għalhekk l-istess huma dovuti lir-rikorrenti limitatament għall-perjodu bejn it-2 ta' Ġunju 2003 (meta wirtu lill-ommhom) u l-1 ta' Ġunju 2021 (meta ntemm il-ksur). Perjodu allura ta' tmintax (18)-il sena.

30. Billi f'dak it-trapass ta' żmien ma jirriżultax li l-imsemmija rikorrenti sofrew xi tbatija partikolari marbuta mal-ksur ravviżat, il-Qorti sejra tillikwida l-kumpens mhux pekunjarju fl-ammont ta' ħamest elef ewro (€5,000).

31. Isegwi għalhekk illi l-kumpens globali dovut lir-rikorrenti appellanti huwa fis-somma ta' **<u>wieħed u ħamsin elf u tlett mitt ewro (€51,300)</u>**.

[26] *"105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation"*

32. Għalhekk tilqa’ l-ilment tar-rikorrenti sa fejn hu kompatibbli mal-konsiderazzjonijiet li saru hawn fuq.

L-Appell Inċidentali – Min għandu jħallas il-Kumpens.

33. L-Avukat tal-Istat jilmenta illi, ladarba l-fond in kwistjoni ġie derekwiżizzjonat ‘*fl-2019’,* l-Ewwel Qorti ma kellhiex tordna li l-kumpens jitħallas ‘*ugwalment’* bejnu u bejn l-Awtorità intimata.

34. Mill-atti jirriżulta li l-fond kien derekwiżizzjonat fis-sena 1999[27] u mhux fl-2019 kif qal l-Avukat tal-Istat. L-ilment tal-Avukat tal-Istat hu mingħajr bażi ladarba hi l-liġi li ma kinitx qiegħda tagħti kera xierqa lis-sidien, kemm fil-perjodu meta l-fond kien rekwiżizzjonat u kif ukoll wara li ġie derekwizzjonat, u dan sakemm fis-sena 2021 ġie introdott l-Artikolu 4A fil-Kap. 69.

35. Għalhekk ser tiċħad l-aggravju tal-Avukat tal-Istat.

Deċiżjoni

Għal dawn il-motivi:

[27] Fol. 140

1. Tilqa' l-appell tar-rikorrenti sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tħassar il-kumpens li ffissat l-Ewwel Qorti u minflok tordna li l-kumpens li għandu jitħallas ikun fis-somma ta' wieħed u ħamsin elf u tlett mitt ewro (€51,300) kif spjegat hawn fuq. Spejjeż tal-appell tar-rikorrenti in kwantu għal tlieta minn erbgħa (¾) a karigu tal-Avukat tal-Istat u l-Awtorità tad-Djar u wieħed minn erbgħa (¼) a karigu tar-rikorrenti *stante* li kienu qegħdin jippretendu kumpens ogħla.

2. Tiċħad l-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat bl-ispejjeż kontrih.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	*Gia*nnino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da