# 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' Ġunju 2025**

**Rikors Numru 421/2023 FDP**

Fl-ismijiet

**Josephine Baldacchino** (KI 381247M);
**Anthony Baldacchino** (KI 804353M);
**Spiridione sive Dione Baldacchino** (KI 758756M); u
**Saviour Baldacchino** (KI 753348M)

-vs-

**L-Avukat tal-Istat**;
**John Farrugia** (KI 720448M); u
**Marianne Farrugia** (KI 437745M)

**Il-Qorti:-**

1. Rat ir-rikors datat 25 ta' Awissu 2023 li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu is-segwenti:

    1. *Illi r-rikorrenti flimkien ma' oħthom l-intimati Marianne Farrugia neé Baldacchino huma komproprjetarji f'ishma ndaqs bejniethom tal-fond bin-numru tnejn u erbgħin (42) ġja tnejn u disgħin (92), Triq Tonna, Tas-Sliema;*

    2. *Illi oriġinarjament il-fond bin-numru tnejn u erbgħin (42) ġja tnejn u disgħin (92), Triq Tonna, Tas-Sliema kien inxtara u ġie akkwistat mill-axxendenti tar-rikorrenti u l-intimati, u ċioe minn nannuhom Spiridione Baldacchino permezz ta' kuntratt ta' bejgħ u xiri ppubblikat nhar il-25 ta'*

*Awwissu tas-sena 1938 fl-atti tan-Nutar Robert Girard, kopja ta' liema kuntratt qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* ***Dok. A****;*

3. *Illi Spiridione Baldacchino miet nhar 26 ta' Diċembru 1970 u permezz tal-aħħar testment tiegħu datat 13 ta' April 1956 fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis, ħalla b'titolu ta' legat il-fond in kwistjoni lil ibnu Giuseppe sive Joseph Baldacchino, kopja ta' liema riċerki testamentarji u testment qegħdin jiġu hawn annessi u mmarkat bħala* ***Dok. B u Dok. C*** *rispettivament;*

4. *Illi Joseph Baldacchino miet nhar il-11 ta' Diċembru 1981 u hu miet intestat, u għaldaqstant wirtuh skont il-liġi s-sitt uliedu Catherine Baldacchino u r-rikorrenti Josephine Baldacchino, Anthony Baldacchino, Spiridione sive Dione Baldacchino, Saviour Baldacchino u l-intimati Marianne Farrugia, kopja ta' liema riċerki testamentarji u ċetifikat tal-mewt qegħdin jiġu hawn annessi u mmarkati* ***Dok. D****;*

5. *Illi Catherine Baldacchino mietet nhar it-22 ta' Frar 2023 u permezz tal-aħħar testment tagħha datat 22 ta' Mejju 2001 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza, ħalliet lill-oħtha Josephine Baldacchino bħala l-unika eredi universali tagħha, kopja ta' liema riċerki testamentarji u testment qegħdin jiġu hawn annessi u mmarkat bħala* ***Dok. E u Dok. F*** *rispettivament;*

6. *Illi għalhekk, fid-dawl tas-suespost, preżentament il-komproprjetarji tal-fond bin-numru tnejn u erbgħin (42) ġja tnejn u disgħin (92), Triq Tonna, Tas-Sliema huma r-rikorrenti Josephine Baldacchino fis-sehem ta' terz (1/3), u r-rikorrenti Anthony Baldacchino, Spiridione sive Dione Baldacchino, Saviour Baldacchino u l-intimati Marianne Farrugia għas-sehem ta' sest (1/6) kull wieħed;*

7. *Illi preżentament il-fond bin-numru tnejn u erbgħin (42) ġja tnejn u disgħin (92), Triq Tonna, Tas-Sliema jinsab okkupat b'titolu ta' kera skont id-dispożizzjonijiet ta' Kapitolu 69 tal-Liġiijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, u li r-rikorrenti ilhom jirċievu l-kera mingħand l-intimati konjuġi John Farrugia u Marianne Farrugia minn nhar il-11 ta' Diċembru 1981, u ċioe meta huma wirtu l-proprjetà mingħand missierhom, u versu l-kera ta' mija u ħamsa u għoxrin Ewro (€125) fis-sena, liema fond qed jintuża bħala r-residenza tal-intimati bi preġudizzju serju għar-rikorrenti;*

8. *Illi l-prezz tal-kera hawn fuq imsemmi ma jirriflettix il-valur tal-fond fis-suq illum billi dan il-fond fis-suq ħieles jista' jġib kera ferm aħjar;*

9. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-intimati inkwilini Farrugia permezz tad-dispożizzjonijiet ta' Kapitolu 69 tal-Liġiijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhix ġusta u ma tikkreax bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni;*

10. *Illi in vista tal-ġurisprudenza riċenti tal-Onorabbli Qorti ta' Malta, u kif ukoll dawk tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt*

*illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qegħdin isofru leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom tal-proprjetà kif sanċiti f'artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti li tiddikjara tali ksur tad-drittijiet u għandha oltre illi tillikwida kumpens pekunarju u non-pekunarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat, tordna l-iżgumbrament tal-intimati Farrugia mill-fond de quo.*

*Għaldaqstant, in vista tas-suespost u għar-raġunijiet premessi, u prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, ir-rikorrenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:*

*i. Tiddikjara u tiddeċiedi illi d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kif ukoll tal-Att X tal-2009, bl-operazzjoni tal-Liġijiet viġenti li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati John Farrugia u Marianne Farrugia tal-fond bin-numru tnejn u erbgħin (42) ġja tnejn u disgħin (92), Triq Tonna, Tas-Sliema, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet funamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia f'artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda ta' Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li se jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawża, ir-rikorrenti għandhom jingħataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhirilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż u partikolarment l-iżgumbrament tal-intimati Farrugia mill-fond de quo;*

*ii. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjoni ta' Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viħenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond bin-numru tnejn u erbgħin (42) ġja tnejn u disgħin (92), Triq Tonna, Tas-Sliema ai termini tal-Liġi;*

*iii. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Liġi;*

*iv. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.*

*Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa għas-subizzjoni.*

2. Rat illi fit-12 ta' Ottubru 2023, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi ressaq is-segwenti difiżi:

   1. *Illi in vena preliminari, ir-rikorrenti jridu jġibu prova:*
      a. *tat-titolu li għandhom fuq il-fond 42, ġia 92, Triq Tonna, Tas-Sliema; u*

b. *tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija regolata bil-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;***

2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea u **tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**, **stante li minn qari tar-rikors promotur jidher l-antekawża tar-rikorrenti, il-ġenituri tar-rikorrenti u tal-intimati inkwilina, voluntarjament krew il-fond lil binthom. L-esponent jillamenta li din l-azzjoni saret b'abbuż u dina l-Onorabbli Qorti għandha tiddikjara li dawn il-proċeduri huma frivoli u vessatorji;***

3. *Illi mingħajr preġudizzju, l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** mhux applikabbli għaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi **l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**;*

4. *Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss **sal-1 ta' Ġunju 2021** u cioè sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV ta' 2021;*

6. *Illi bla ħsara għal dak ġia eċċeppit, mal-miġja tal-**artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma jistgħux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;*

   *Illi konsegwentement u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw il-fond in mertu bis-saħħa **Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet;*

7. *Illi rigward l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-esponent jirrileva li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Inoltre, fir-rigward ta' dawn l-artikoli, ir-rikorrenti ma ssodisfawx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità ta' tali provvedimenti, għaliex fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub;*

8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

*Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.*

3. Rat illi fis-26 ta' Ottubru 2023, l-intimati **John u Marianne Farrugia**, fejn Marianne Farrugia tiġi oħt ir-rikorrenti, rrispondew għal dak mitlub billi qajjmu is-segwenti difiżi:

   1. *Illi fl-ewwel lok u preliminarjament ir-rikorrenti ghandhom jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-proprjeta` mertu tal-azzjoni u/jew il-locus standi tagħhom f'tali proċeduri.*

   2. *Illi f'tali rigward jeħtieġ li jiġi puntwalizzat illi, kif ammess fl-istess rikors promotur, l-esponenti Marianne Farrugia hija wkoll waħda mis-sidien tal-fond de quo u kwindi dan il-fattur waħdu għandu ċertament iwassal għaċ-ċaħda ta' kull talba għall-iżgumbrament tal-intimati Farrugia mill-fond u għandu wkoll jinfluwixxi fuq il-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti b'tali mod li kwalunkwe rimedju mogħti għandu, dato ma non concesso, jonqos pro rata sabiex jirrifletti l-ishma indiviżi tal-istess rikorrenti.*

   3. *Illi preliminarjament ukoll ir-rikorrenti għandhom jippruvaw li r-rikorrenti Josephine Baldacchino kellha u għad għandha l-forma mentis meħtieġa sabiex setgħet tressaq din il-kawża u kwindi tifhem il-portata tagħha u dana peress illi, skont informazzjoni li għandhom l-esponenti, Josephine Baldacchino hija marida u m'għandhiex il-kapaċita` mentali meħtieġa sabiex tressaq u ssegwi din il-kawża.*

   4. *Illi r-rikorrenti għandhom iressqu prova tal-interpellazzjoni legali meħtieġa a tenur tal-art. 460 tal-**Kodiċi t'Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) ai fini tal-validita` tal-azzjoni odjerna. Fin-nuqqas ta' tali prova dina l-Onorabbli Qorti għandha tiddikjara l-azzjoni odjerna bħala nulla u irrita ai fini u effetti kollha tal-liġi.*

   5. *Illi ulterjorment l-esponenti jissottomettu li, fir-rigward tal-leżjoni ta' drittijiet lamentata, huma m'huwiex il-leġittimi kuntradittur tal-azzjoni odjerna u dana in vista tal-fatt li għall-vjolazzjonijiet lamentati mill-atturi, gjaladarba dawn jiġu pruvati, jista' jwieġeb biss l-Istat ta' Malta u mhux l-esponenti. Kulma għamlu l-esponenti kien biss li eżerċitaw il-jeddijiet mogħtija lilhom kemm bħala sid u kif ukoll bhala inkwilini skont l-istess liġi kif kellhom u, u kienu fil-fatt tenuti, jagħmlu. Konsegwentement l-esponenti għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra l-atturi.*

   6. *Illi kwalunkwe leżjoni sofferta mir-rikorrenti għandha tkun limitata għas-snin li jmorru mill-1987 sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-emendi leġiżlattivi li wasslu għad-dħul fis-seħħ tal-art. 4A tal-**Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini** (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta). Tali allegata leżjoni issa tinsab pjenament indirizzata mill-Istat tramite r-rimedji ordinarji konċessi*

*lis-sidien fil-konfront tal-inkwilini tagħhom skont il-liġi llum viġenti, senjatament proprju mill-art 4A tal-***Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini** *(Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta). Imputet sibi jekk sal-lum ir-rikorrenti għadhom ma ressqu ebda talba abbażi tal-liġi kif issa emendata. Għalhekk ukoll, skont każistika issa kostanti u skont il-liġi viġenti, it-talba għall-iżgumbrament ma tistax tirnexxi.*

7. *Illi fi kwalunkwe każ dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex il-kompetenza meħtieġa sabiex tordna l-iżgumbrament tal-esponenti mid-dar residenzjali tagħhom tenut kont it-titolu ta' lokazzjoni tagħhom oltre t-titolu ta' proprjeta` tal-intimata, dan ukoll skont każistika kostanti.*

8. *Illi lanqas jista' jingħad li hemm xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali fil-każ in eżami tenut kont mhux biss il-fatt li l-fatti lamentati mir-rikorrenti ma jilledux il-Kostituzzjoni ta' Malta b'ebda mod imma wkoll tenut kont ukoll il-marġini wiesgħa ta' apprezzament konċess lill-Istat fil-leġiżlazzjoni konċernata u tenut kont taċ-ċirkostanzi partikulari ta' dan il-każ, b'mod partikulari id-dħul ferm limitat tal-esponenti u dana kwindi anke b'referenza għall-Konvenzjoni Ewropeja.*

9. *Illi f'każ li tirriżulta leżjoni, l-uniku rimedju possibbli in vista tal-liġi viġenti huwa proprju dak, dato ma non concesso, ta' kumpens kalkulat skont id-deċiżjoni tal-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fl-ismijiet* ***Cauchi v. Malta.***

10. *Illi għar-raġunijiet kollha surreferita jew liema minnhom it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess attur.*

11. *Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.*

12. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

## Provi

4. Rat id-dokumentazzjoni ppreżentati mir-rikorrenti flimkien mar-rikors promotur, ossija:

**Dok. A:** Kopja tal-kuntratt pubbliku datat 25 ta' Awwissu 1938 fl-atti tan-Nutar Robert Girard;
**Dok. B:** Kopja tat-testment ta' Spiridione Baldacchino datat 13 ta' April 1956 fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis;
**Dok. C:** Kopja tar-Riċerki Testamentarji ta' Spiridione Baldacchino;
**Dok. D:** Kopja tar-Riċerki Testamentarji ta' Joseph Baldacchino;
**Dok. E:** Kopja tat-testment ta' Catherine Baldacchino datat 22 ta' Mejju 2001 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza;
**Dok. F:** Kopja tar-Riċerki Testamentarji ta' Catherine Baldacchino;
**Dok. G:** Kopja tal-pubblikazzjoni ta' skeda fil-Gazzetta tal-Gvern datata 24 ta' Ġunju 2022 dwar numri ġodda ta' bibien fi Triq Tonna, Tas-Sliema.

5. Rat illi fis-27 ta’ Novembru 2023, il-Qorti appuntat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u fuq talba tar-rikorrenti, tqis il-valur lokazzjoni ta’ l-istess fond mis-sena 1987 ‘il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

6. Rat l-affidavit ta’ **Josephine Baldacchino**, ippreżentat fit-22 ta’ Diċembru 2023 (fol 56).

7. Rat l-affidavit ta’ **Saviour Baldacchino**, ippreżentat fis-6 ta’ Frar 2024. (fol 63)

8. Rat l-affidavit ta’ **Spiridone-Carmel sive Dione Baldacchino**, ippreżentat fis-6 ta’ Frar 2024. (fol 65)

9. Rat l-affidavit ta’ **Alfred Baldacchino**, ippreżentat fis-6 ta’ Frar 2024. (fol 67)

10. Rat illi fit-2 ta’ Frar 2024 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fl-14 ta’ Frar 2024. (fol 74)

11. Rat illi domandi in eskussjoni ma sarux u, fil-11 ta’ Ġunju 2024 ġie dikjarat illi l-istadju tad-domandi in eskussjoni kien magħluq.

12. Rat illi fis-6 ta’ Frar 2024, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx provi x’jippreżentaw, għajr għal xi provi dokumentarji addizzjonali dwar kera.

13. Rat illi fil-11 ta’ Ġunju 2024, ġie ppreżentat l-affidavit ta’ l-intimata **Marianne Farrugia**, (fol 96) flimkien ma’ dokumentazzjoni ossija kopja tal-ktieb tal-kera mid-4 ta’ Diċembru 1976 sad-9 ta’ Ġunju 2020.

14. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta’ Dione Baldacchino, magħmula fuq talba tal-Avukat tal-Istat u mogħtija fis-27 ta’ Novembru 2024. (fol 216)

15. Rat illi fis-27 ta’ Novembru 2024, il-partijiet qablu illi ma kellhomx aktar provi x’jippreżentaw.

16. Rat illi fis-27 ta’ Novembru 2024 il-kawża ġiet differita għas-sottomissjonijiet.

17. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tar-rikorrenti ippreżentati fil-5 ta’ Frar 2025.

18. Rat is-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentati fil-15 ta’ April 2025.

19. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub ta’ l-intimati John u Marianne Farrugia ippreżentati fit-30 ta’ April 2025.

20. Rat illi fit-30 ta’ April 2025, il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

**Fatti tal-każ**

21. Jirriżulta, mill-provi prodotti, li l-fond meritu tal-kawża odjerna, ossija 42, gia 92, Triq Tonna, Sliema, kien proprjeta’ ta’ l-antenati tal-partijiet kollha fil-kawża, fejn ir-rikorrenti u Marianne Farrugia huma aħwa, fejn il-fond kien inxtara minn-nannu tagħhom, Spiridione Baldacchino, fil-25 ta’ Awissu 1938, u sussegwentement tħalla b’legat lil missier il-partijiet, Giuseppe sive Joseph Baldacchino meta miet in-nannu fis-26 ta’ Diċembru 1970. Missier il-partijiet, ossija Giuseppe sive Joseph Baldacchino

miet fil-11 ta' Diċembru 1981, bla testment, u għalhekk wirtuh is-stt it-tfal tiegħu, partijiet fil-kawża odjerna.

22. Jirriżulta illi, fit-22 ta' Frar 2023, oħt il-partijiet, Catherine Baldacchino, mietet, u ħalliet lil Josephine Baldacchino bħala eredi universali tagħha.

23. Jirriżulta, għalhekk, illi Josephine Farrugia għandha sehem ta' terz tal-propjeta' filwaqt illi ħutha l-oħra rikorrenti għandhom sehem ta' sest kull wieħed. L-intimata Marianne Farrugia wkoll għandha sehem ta' sest mill-propjeta'.

24. Jirriżulta illi l-intimata Maryanne Farrugia, sa mid-9 ta' Dicembru 1976, hija kienet tgħix ġewwa l-fond meritu tal-kawża odjerna, fejn kienet tħallas kera lill-missierha. Sussegwentement, hija żżewġet fid-9 ta' Diċembru 1984, u baqgħet tgħix fl-istess fond flimkien mar-raġel tagħha, l-intimat John Farrugia, fejn ilhom jgħixu minn dakinhar.

25. Jirriżulta illi l-intimati ppreżentaw kopja tal-kotba tal-kera sa mid-9 ta' Diċembru 1976 sa Ġunju 2000 (fol 96 sa 124) u mid-9 ta' Ġunju 2011 sad-9 ta' Ġunju 2019 (fol 204 sa 214), fejn jidher illi, sa mis-sena 1987, il-kera mħallsa kien kif ġej:

- Bejn Ġunju 1987 sa Ġunju 2009, kienet titħallas kera ta' Lm7.50 kull sitt xhur, jiġifieri fis-sena Lm15, ossija **€34.95.**
- Bejn Ġunju 2009 sa Ġunju 2013, kienet titħallas kera ta' €92.50 kull sitt xhur, jiġifieri fis-sena **€185.**
- Bejn Ġunju 2013 sa' Ġunju 2019, kienet titħallas kera ta' €105 kull sitt xhur, jiġifieri fis-sena **€210.**

26. Jirriżulta illi l-intimati John u Marianne Farrugia, għandhom jirrisjedu fil-fond.

27. Ma jirriżultax jekk r-rikorrenti nedew proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

## Rapport Peritali

28. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea** illi rrediġiet r-rapport tagħha, fejn għamlet il-kostatazzjonijiet tagħha u għamlet is-segwenti valutazzjoni:

> *L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet li jindirizzaw biss punti tekniċi li setgħet tasal għalihom minn dak li rat matul l-aċċess, mill-informazzjoni/dokumentazzjoni tal-ispoll[1] u mill-komputazzjonijiet magħmula minnha:*
>
> a. ***Illi l-esponenti tistma l-valur fis-sena 2023[2] tal-fond 42, Triq Tonna, Tas-Sliema, bil-pussess battal, u li għandu kejl kumulattiv internament ta' ċirka 77 metru kwadru, għall-valur ta' €200,000 (Mitejn elf ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €9,000 fis-sena (Disat elef ewro).[3]***
>
> b. *Illi l-valuri taż-żewġ Mudelli huma ferm differenti u fil-fehma tal-esponenti r-rati tal-kera li rriżultaw mill-Mudell Numru 1, fejn intużaw*

[1] https://ecourts.gov.mt/onlineservices/
[2] Sal-preżentata tar-rikors ġuramentat tal-25 ta' Awwissu 2023.
[3] €750 fix-xahar. Il-valur ta' €200,000 ġie kapitalizzat bl-4.5%.

*l-indiċi, huma wisq għoljin u għalhekk il-Mudell Numru 1 ma ntużax biex l-esponenti waslet għas-segwenti konklużjonijiet.*

c. *Illi l-esponenti qed tibbaża r-riżultati tagħha fuq Mudell Numru 2 (Dok. P3 anness) peress li r-riċerka li saret fil-gazzetti lokali hija waħda ddettaljata.*

d. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2022 huwa ta'* ***€8,325 fis-sena (Tmint elef, tliet mija u ħamsa u għoxrin ewro).***

e. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2017 huwa ta'* ***6,525 fis-sena (Sitt elef, ħames mija u ħamsa u għoxrin ewro).***

f. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2012 huwa ta'* ***€4,050 fis-sena (Erbat elef, u ħamsin ewro).***

g. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2007 huwa ta'* ***€3,825 fis-sena (Tliet elef, tmien mija u ħamsa u għoxrin ewro).***

h. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2002 huwa ta'* ***€2,700 fis-sena (Elfejn u seba' mitt ewro).***

i. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1997 huwa ta'* ***€1,710 fis-sena (Elf, seba' mija u għaxar ewro).***

j. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1992 huwa ta'* ***€675 fis-sena (Sitt mija u ħamsa u sebgħin ewro).***

k. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1987 huwa ta'* ***€600 fis-sena (Sitt mitt ewro).***

l. *Illi l-fond huwa preżentament abitat, u jinsab f'kundizzjoni ħażina.*

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

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

## Difiżi mqajjma

30. Jirriżulta illi l-intimati John u Marianne Farrugia, fid-difiża tagħhom, fost il-varji difiżi mqajjma, inkluż illi r-rikorrenti Josehpine Baldacchino ma kellhiex il-forma mentis meħtieġa, insistew illi huma dejjem mxew mal-Liġi u għalhekk ma kinux il-leġittimu kontradittur u għalhekk ma kellhomx jiġu mġiegħla jħallsu kumpens u wisq anqas spejjeż filwaqt illi nsistew ukoll illi din il-Qorti m'hix kompetenti sabiex tiżgumbrahom.

31. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat 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-Kostituzzjoni ta' Malta 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 suffiċjenti lir-rikorrenti biex jipproteġi d-drittijiet tiegħu.

**<u>Każ kontra l-intimati John u Marianne Farrugia</u>**

32. L-intimati John u Marianne Farrugia, l-ewwel u qabel kollox, qajjmu eċċezzjoni, xejn feliċi illi Josephine Baldacchino, oħt Marianne Farrugia, ma kellhiex il-kapaċita' mentali sabiex tressaq din il-Qorti.

33. Il-Qorti hawnhekk tosserva illi, filwaqt illi eċċezzjonijiet bħal dawn huma, di natura tagħhom, odjużi w intii esklussivament sabiex iweġġgħu, aktar u aktar meta indirizzati mill-intimata Marianne Farrugia lil oħtha Josephine Baldacchino, tirrileva illi mill-provi prodotti, dak allegat mill-intimati Farrugia ma ġiex ippruvat – anzi, r-rikorrenti ressqet dokumentazzjoni illi turi illi dak allegat minn oħtha ma kien minnu xejn.

34. Għalhekk din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

35. L-intimati John u Marianne Farrugia wkoll, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet tagħhom, qajjmu, fost id-difiżi tagħha, l-eċċezzjoni illi huma ma kinux il-leġittimu kontradittur u ma kellhomx jiġu mġiegħla jħallsu kumpens u wisq anqas jitkeċċew mil-fond, għax huma dejjem mxew mal-Liġi w din il-Qorti mhix kompetenti biex tkeċċihom.

36. Dwar id-difiża tal-leġittimu kontradittur, 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 kuntradituri. Għaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqgħet it-talba għas-sejħa fil-kawża tal-każin intimat.*

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

38. Dwar min għandu jerfa' l-piż tal-ħlas tad-danni, il-Qorti 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.*

39. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi għandha tilqa' tali difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimati John u Marianne Farrugia kienu biss benefiċċjarji minn Liġi u ma ġiex ippruvat illi b'xi mod kienu qiegħed 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 <u>għall-anqas</u> huma jbagħtu l-ispejjeż tagħhom!

40. L-intimati wkoll saħqu illi din il-Qorti ma setgħetx tordna l-iżgumbrament tagħhom. Hawnhekk il-Qorti tagħmel referenza għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Paul Deguara Caruana Gatto vs l-Avukat Ġenerali et,** deċiża fis-27 ta' Jannar 2021 (Rik Nru 106/18), fejn intqal is-segwenti:

*U minnu li f'kawża ta' din ix-xorta l-qrati ma jordnawx l-iżgumbrament tal-inkwilin. Pero` wieħed irid jiftakar li d-dmir tal-Qorti hu li tiddeċiedi jekk il-liġi tiksirx il-jedd fundamentali tar-rikorrent u tagħti rimedju. Il-persuna li għandha twieġeb għall-ksur tal-jedd fundamentali hu l-Istat. Għalhekk il-Qorti, irrispettivament hijiex il-Prim' Awla jew din il-Qorti, ma tordnax l-iżgumbrament ġialadarba dak huwa rimedju kontra l-privat.*

41. Abbażi ta' tali insenjament, anke in vista li ma jidhirx illi hemm xi abbuż lampanti tad-drittijiet mogħtija lill-intimati, tqis illi kwalsiasi talba għall-iżgumbrament kellha ssir fil-forum apposita, ossija il-Bord li Jirregola l-Kera, wara illi l-inkwilini jiġu skrutinizzati kif trid il-Liġi u jiġi stabbilit jekk għandhomx dritt illi jibqgħu jgawdu mid-drittijiet mogħtija mil-Liġi jew le, u dan abbażi tal-Att XXIV tal-2021.

42. 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

43. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u ta' 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 Emanuel Mizzi, u meta ma ġietx ippercepita kera xierqa.

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

**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**

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

46. 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.

47. Ir-rikorrenti, mill-banda l-oħra, qed jikkontendu li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jista' japplika, dan għaliex il-Kap 69 jibqa' jimponi r-relazzjoni imġegħla ta' sid u kerrej, peress li l-Kap 69 jagħti protezzjoni lill-inkwilin mhux b'għażla libera imma b'impożizzjoni tal-istess liġi.

48. 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-<u>tgawdija paċifika</u> tal-'possedimenti' filwaqt illi l-Artikolu 37(1) jitkellem dwar <u>teħid b'mod obbligatorju</u> tal-pussess ta' proprjeta` jew il-ksib b'mod obbligatorju ta' interess fi jew dritt fuq proprjeta`.

49. L-artikolu 37(1) tal-Kostuzzjoni 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."*

50. 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."*

51. 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."*

52. 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.

53. 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."*

54. 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.

55. 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.*

56. 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).**

57. 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."*

58. Bl-eċċezzjonijiet u s-sottomissjonijet tal-Avukat tal-Istat, il-Qorti fehmet li l-argument tiegħu kien 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.

59. Ġie eċċepit ukoll illi 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.

60. Ir-rikorrenti, mill-banda l-oħra, b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, sostnew illi l-Att X tal-2009, inkluż ir-rata ta' inflazzjoni hemm dettata, ma stabilixxietx kera in linea mal-kera kurrenti, b'hekk l-Istat naqas li jiffissa bilanċ bejn l-interessi tas-sid u dak tal-inkwilin, għaliex is-sidien ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu għaliex il-kera hija ċirkoskritta bl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 69, u bil-liġijiet viġenti, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

61. 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).”*

62. 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.

63. Fil-każ suċitat ingħad:

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

64. 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).*

65. 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.”*

66. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, peress illi l-intimati stqarrew illi, bħala koppja mizzewgin, kienu ilhom jgħixu fil-fond sa mid-9 ta' Diċembru 1984, u ġew eżebiti riċevuti ta' kera illi jibdew sa mill-4 ta' Diċembru 1976, meta Marianne Farrugia, dak iż-żmien Baldacchino, kienet gia tgħix minn qabel ma żżewġet – għalhekk ma hemm ebda dubju illi l-propjeta' hija koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

67. Ir-rikorrenti jikkontendu illi l-kera li kienet qed titħallas kienet waħda miżera.

68. Kif jirriżulta, mid-dokumentazzjoni u l-ktieb tal-kera eżebit mill-intimati, jidher illi r-rikorrenti ipperċepew il-kera segwenti:

- Bejn Ġunju 1987 sa Ġunju 2009, kienet titħallas kera ta' Lm7.50 kull sitt xhur, jiġifieri fis-sena Lm15, ossija **€34.95.**
- Bejn Ġunju 2009 sa Ġunju 2013, kienet titħallas kera ta' €92.50 kull sitt xhur, jiġifieri fis-sena **€185.**
- Bejn Ġunju 2013 sa' Ġunju 2019, kienet titħallas kera ta' €105 kull sitt xhur, jiġifieri fis-sena **€210.**

69. Jidher ukoll illi, għalkemm hemm riċevuti tal-ħlasijiet kif fuq indikati, stante illi l-fond odjern huwa propjeta', f'sehem ta' sest, ta' l-intimata Maryanne Farrugia, il-pagament illi hija kienet tagħmel lil ħutha kien ta' ħames partijiet minn sitta tal-kera dovuta.

70. 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-rikorrenti.

71. 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).*

72. 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.

73. 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.

74. 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, seħħet vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti.

75. 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>**

76. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, 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.

77. Madanakollu, ġialadarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li t-talba għal danni ta' natura pekunarja hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

78. Madanakollu, in vista tal-fatt illi l-fond meritu tal-kawa odjerna huwa attwalment propjeta ta' l-intimata wkoll, f'sehem ta' wieħed minn sitta, flimkien ma' ħutha r-rikorrenti, il-Qorti ma jidhrilhiex illi għandha tikkunsidra wkoll danni ta' natura non-pekunjarja, peress illi l-vertenza odjerna hija waħda bejn l-aħwa tal-familja, u għalhekk ċertament l-Istat ma għandux jinstab responsabbli għall-ħlas ta' danni non pekunjarji f'dan il-każ.

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

**<u>Data ta' Leżjoni</u>**

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

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

82. Jirriżulta illi l-fond ġie mikri għal ftit anqas minn ħamsin sena, filwaqt illi jirriżulta biċ-ċar, skond kotba tal-kera eżebiti, illi sa mid-9 ta' Diċembru 1976 u l-intimata Marianne Farrugia, gia Baldacchino ilha tirrisjedi fih sa llum.

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

84. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **<u>Mejju tas-sena 1987</u>** 'il quddiem.

85. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fil-25 ta' Awissu 2023, ossija wara d-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69.

86. 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 fondamentali '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.*

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

88. Ikkunsidrat illi mill-1 ta' Ġunju 2021, ir-rikorrenti kellhom id-dritt illi jissanaw il-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 kellhom kull dritt illi jipproteġu d-drittijiet tagħhom u jitlobu għal kera ogħla.

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

90. 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 **<u>erbgħa u tletin (34) sena</u>**.

**<u>Kumpens - Danni Pekunarji</u>**

91. 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."*

92. 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 l-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."*

93. 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 irnexxielhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma, għandu imbagħad jitnaqqas il-kera pperċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi, liema kera ġiet indikata fil-paragrafu 45 aktar 'il fuq.

94. Dwar id-danni non-pekunjarji, din il-Qorti gia stabbiliet illi dawna, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, ma għandhomx jingħataw, u għalhekk ma hijiex ser tinoltra ruħha aktar fuq tali danni.

95. 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 23)** | | | | | | | | |
| **Minn** | **Sa** | **Kera Perċepibbli (€)** | **Snin** | **Xhur** | **TOTAL** | | | |
| Mejju | Mejju | | | | | | | |
| 1987 | 1992 | 600 | 5 | | 3000 | | | |
| 1992 | 1997 | 675 | 5 | | 3375 | | | |
| 1997 | 2002 | 1710 | 5 | | 8550 | | | |
| 2002 | 2007 | 2700 | 5 | | 13500 | | | |
| 2007 | 2012 | 3825 | 5 | | 19125 | | | |
| 2012 | 2017 | 4050 | 5 | | 20250 | | | |
| 2017 | 2021 | 6525 | 4 | | 26100 | | | |
| | Numru ta' Snin | | 34 | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | TOTAL | 93900 | | | |
| | | | Naqqas 30% | | 28170 | | | |
| | | Bilanċ | | | | 65730 | | |
| | | | Naqqas 20% | | | 13146 | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | TOTAL Danni Pekunjarji | | | 52584 | |
| | | | | | | | | |
| **Kera Mħallsa (vide para 46)** | | | | | | | | |
| **Minn** | **Sa** | **Kera** | **Snin** | **TOTAL** | | | | |
| 1987 | 2009 | 34.95 | 22 | 768.9 | | | | |
| 2009 | 2013 | 186 | 4 | 744 | | | | |
| 2013 | 2019 | 210 | 6 | 1260 | | | | |
| 2019 | 2021 | 210 | 2 | 420 | | | | |
| | | TOTAL | 34 | 3192.9 | | | 4128.08 | **48455.92** |
| | | | | Naqqas Kera Mħallsa | | | | |
| | | | | **BILANĊ Danni Pekunjarji** | | | | |
| **Danni Non Pekunjarji** | | | | | | | | |
| | **Kumpens €** | **Snin** | **Total** | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | 100 | 34 | 3400 | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | ŻID Danni Non Pekunjarji | | | | 3400 |
| | | | **TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji** | | | | | **51855.92** |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

96. 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.

97. Il-Qorti tosserva wkoll illi, stante illi r-rikorrenti ghandhom sehem ta' ħamsa minn sitta tal-fond, huma għandhom jingħataw dak illi huwa dovut lilhom skond sehemhom, u xejn aktar.

98. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għas-sehem ta' ħamsa minn sitta tal-fond 42, Triq Tonna, Sliema, għandu jkun ta' **tlieta u erbgħin elf, mitejn u tlettax-il Euro (€43,213).**

## 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 kollha ta' l-Avukat tal-Istat fejn jirrigwardaw il-leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

**Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat u tal-intimati fuq il-kumplament.

**Tiċħad** it-talbet rikorrent fejn jirrigwardaw l-ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta filwaqt illi:

**Tilqa'** t-talbiet rikorrenti biss fuq l-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja, u għalhekk:

**Tiddikjara** 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 jiksru d-drittijiet tar-rikorrenti kif kontemplati 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 ghandu jkun ta' **tlieta u erbgħin elf, mitejn u tlettax-il Euro (€43,213)** u għalhekk:

**Tordna** lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' **tlieta u erbgħin elf, mitejn u tlettax-il Euro (€43,213)** kif hekk likwidata.

**Dwar spejjeż**, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż tar-rikorrenti, salv għall-ispejjeż ta' l-intimati John u Marianne Farrugia, illi għandhom ikunu esklussivament a kariku tagħhom.

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

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

**Rita Sciberras**
Deputat Reġistratur