QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 30 ta' Ġunju 2025

Numru 10

Rikors Numru 121/2024

Mark (Mark-Anthony) Farrugia (ID 430576M)
vs
L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Mark Anthony Farrugia (ir-rikorrent) tat-8 ta' Marzu 2024 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti Mark Farrugia huwa s-sid tal-proprjeta' bin-numru erbgħin (40), Mount Carmel, Flat 2, Triq Sant'Elija, Birkirkara, mixtrija mill-poter tal-ġenituri tiegħu Michael u Carmen Farrugia permezz tal-att tal-21 ta' Novembru 1995 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin ('**Dok. MF1**');

2. Illi missier l-esponenti Michael Farrugia xtara l-għalqa li fuqha nbniet il-blokka ta' żewġ appartamenti b'kuntratt ta' ċens tas-27 ta' Jannar 1967 tan-Nutar Anthony Gatt korrett bil-kuntratt tas-7 ta' Diċembru 1968 tal-

istess Nutar. Dan jirriżulta mir-riċerki fuq Michael Farrugia mehmuża '**Dok. MF2**';

3. Illi l-proprjeta' nkriet lil Alfred Pisani waqt iż-żwieġ tiegħu ma' martu Josephine Pisani, permezz ta' att ta' konċessjoni enfitewtika li sar min-Nutar Georges Bonello Du Puis datat 29 ta' Settembru 1973 '**Dok. MF3**'. Dan il-kuntratt ġie f'idejn l-esponenti biss f'Diċembru 2023. Dan peress li mir-riċerki kemm fuq Michael Farrugia ('Dok. MF2') u kif ukoll mir-riċerki fuq Alfred Pisani '**Dok. MF4**' ma rriżulta xejn;

4. Illi l-konċessjoni ġiet rintraċċjata biss mill-Arkivji tan-Nutar G. Bonello Du Puis li jinsabu għand in-Nutar Peter Fleri Soleri, kif jirriżulta mill-estratt tal-Gazzetta tal-Gvern tal-31 ta' Jannar 2023 ('**Dok. MF5**'). B'hekk l-att jidher li mhuwiex insinwat kif suppost fir-Reġistru Pubbliku (għax kieku rriżulta mir-riċerki) u lanqas m'huwa fil-pussess tan-Nutar tal-Gvern fl-Arkivju Notarili. Dan għandu jirriżulta ulterjorment mix-xhieda tan-Nutar Peter Fleri Soler quddiem din l-Onorabbli Qorti li se jintalab ukoll jippreżenta kopja awtentikata tal-att;

5. Illi l-konċessjoni minn Michael Farrugia a favur ta' Alfred Pisani fl-1973 kienet għal perjodu ta' sbatax-il sena, u b'hekk fl-1990, l-enfitewsi temporanja ġiet konvertita f'kirja antika bis-saħħa tal-Art. 12 tal-Kap 158. Di fatti ċ-ċens oriġinali ta' mitt lira Maltin (Lm 100) fis-sena rdoppja għal kera ta' mitejn Lira Maltin (Lm 200) fis-sena li eventwalment saru erba' mija u sitta u sittin Euro (€ 466). Iż-żidiet li suppost saru kull tliet snin fuq kirjiet residenzjali antiki mill-2010 'il quddiem ma saru qatt u l-kera mħallsa lir-rikorrenti baqgħet l-istess;

6. Illi l-familja Pisani dejjem għexu fl-appartament sa mill-1973, probabbilment minn qabel id-data tal-kuntratt u baqgħu hemm sat-30 ta' Ġunju 2021 in segwitu għas-sentenza tal-Bord tal-Kera tad-29 t'April 2021, fl-ismijiet '*Farrugia Michael noe. vs. Pisani Giuseppa sive Josephine*' (Rik. 27/2021) '**Dok. MF6**';

7. Illi mal-akkwist tal-proprjeta' da parti tal-esponenti fl-1995 ma nbidel xejn għall-familja Pisani ħlief li nbidel is-sid minn Michael Farrugia għal ibnu l-esponenti Mark Farrugia;

8. Illi eventwalment l-intimat Avukat tal-Istat u dak iż-żmien l-inkwilina Josephine Pisani kienu interpellati permezz ta' protest ġudizzjarju tas-16 t'April 2019 (numru 164/2019) ('**Dok. MF7**');

9. Illi l-intimata kienet wieġbet permezz tal-kontro-protest numru 413/19 ('**Dok. MF8**') u ċ-ċedoli ta' depożitu numri '**Dok.MF9**' u '**Dok. MF10**', u

b'hekk il-kera għall-perjodu 1 ta' Jannar 2019 sal-31 ta' Diċembru 2020, ammontanti għal € 466 fis-sena ġiet depożitata taħt l-awtorita' tal-Qorti;

10. Illi kif jirriżulta mill-istess ċedoli, il-kera ta' € 466 (Lm 200) fis-sena li rċieva r-rikorrenti mill-21 ta' Novembru 1995 sat-30 ta' Ġunju 2021 (mħallsa sal-31 ta' Diċembru 2020) kienet waħda baxxa u li ċertament ma tirriflettix il-potenzjal fis-suq tal-istess proprjeta' mikrija għall-perjodu in kwistjoni;

11. Illi r-rikorrenti jqis li l-applikazzjoni tal-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward tal-fond in kwistjoni għall-**perjodu bejn il-21 ta' Novembru 1995 u t-30 ta' Ġunju 2021** kienet tikser id-drittijiet fundamentali tiegħu taħt l-Artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, u dan peress li minħabba l-istess dispożizzjoni, ir-rikorrenti għamel kważi sitta u għoxrin (26) sena mċaħħad mill-proprjeta' tiegħu b'mod furzat u arbitrarju, u jirċievi kera li b'ebda mod ma tirrifletti l-kera li l-proprjeta' kienet iġġib fis-suq;

12. Illi l-kera ġusta li kienet altrimenti tispetta lir-rikorrenti hija riflessa fir-rapport tal-Perit Marie Louise Caruana Galea tas-17 t'Ottubru 2022 / maħluf fil-11 ta' Novembru 2022, fil-kawża 740/21 ISB, u b'hekk l-istess rapport jista' jintuża wkoll għall-finijiet ta' din il-kawża. ('**Dok. MF11**');

13. Illi l-kawża 740/21 ISB ġiet deċiża permezz tas-sentenza tal-20 ta' Novembru 2023 ('**Dok. MF12**') fejn dik il-Qorti ma sabitx ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja bit-tiġdid tal-kirja in kwistjoni a tenur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

14. Illi dan kollu seħħ peress li l-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika ma setax jiġi rintraċċjat fir-riċerki, u fin-nuqqas tal-kuntratt kien ġie preżunt (b'mod żbaljat) li l-kirja kienet regolata u qiegħda tiġġedded bis-saħħa tal-Kap. 69. ('**Dok. MF13**' – Affidavit tar-rikorrenti)

15. Illi r-rikorrenti m'għandu ebda mezz ieħor xieraq ta' rimedju disponsibbli għalih sabiex jindirizza u jikkontesta l-ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu mertu ta' dan ir-rikors, u b'hekk kien kostrett jirrikorri għal dan ir-rimedju;

Għaldaqstant, kemm għar-raġunijiet indikati f'dan ir-rikors u kif ukoll għal dawk li jistgħu jinġiebu matul is-smigħ ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti qiegħed umilment jitlob li din l-Onorabbli Qorti:

(1) Tiddikjara u tiddeċiedi li r-rikorrent m'għandu ebda mezz ieħor xieraq ta' rimedju disponsibbli għalih sabiex jindirizza u jikkontesta l-ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu mertu ta' dan ir-rikors, u b'hekk kien kostrett jirrikorri għal dan ir-rimedju;

(2) Tiddikjara u tiddeċiedi li l-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, għall-perjodu bejn il-21 ta' Novembru 1995 sat-30 ta' Ġunju 2021 fil-konfront tar-rikorrenti sabiex tipproteġi l-kirja tal-fond bin-numru erbgħin (40), Mount Carmel, Flat 2, Triq Sant'Elija, Birkirkara, kienet tikser u kienet inkonsistenti mad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif imħarsa mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja;

(3) Tiddikjara u tiddeċiedi li: (i) ir-rikorrenti sofra preġudizzju minħabba li bl-operat tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 inkisru d-drittijiet fundamentali tiegħu taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja bejn il-21 ta' Novembru 1995 u t-30 ta' Ġunju 2021 għar-raġunijiet imfissra f'dan ir-rikors; u (ii) Tillikwida kumpens ġust u xieraq spettanti lir-rikorrenti minħabba dan il-ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu; u (iii) Tordna lill-intimat iħallas il-kumpens hekk likwidat lir-rikorrenti;

(4) Tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi u r-rimedji l-oħra kollha li tqis xierqa sabiex twettaq u tiżgura t-twettiq tal-ħarsien li r-rikorrenti jgawdi taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tal-11 ta' April 2024 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. It-talbiet rikorrenti huma infondati fejn jallegaw ksur tal-artikolu 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158: (i) joperaw f'qafas legali; (ii) għandhom għan leġittimu li joħroġ mil-liġi, (ii) għandhom għan leġittimu fl-interess pubbliku; u (iii) huma proporzjonali.

2. Bla preġudizzju għal dak eċċepit diġà, jekk dato ma non concesso kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, tali ksur ma setax ipperdura aktar mid-data min meta r-rikorrenti setgħu rripprendew il-fond in kwistjoni. Dan jiġi eċċepit stante li l-Bord li Jirregola l-Kera, fis-sentenza tiegħu tad-29 t'April 2021 fil-kawża nru. 27/2021SG *Michael Farrugia pro v. Giusppa sive Josephine Pisani et*, diġà sab li l-fond in kwistjoni kien ilu abbandunat.

3. Bla preġudizzju għal dak diġà eċċepit, jekk dato ma non concesso kien hemm ksur tal-artikolu 1 Protokoll 1 tali ksur ma setax eżista qabel il-21 ta' Novembru 1995, id-data meta r-rikorrent akkwista l-fond in kwistjoni.

4. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat l-atti u dokumenti kollha esebiti fir-rikors.

Qrat ix-xhieda tal-persuni mogħtija fil-perkors tas-smiegħ.

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

Punti ta' fatti

Ir-rikorrent huwa propjetarju tal-fond 40, Mount Carmel, Flat 2, Triq Sant' Elija, B'Kara li llum ma għadux okkupat minn inkwilini.

Dan il-fond kien okkupat mill-familja Pisani mill-1973 sat-30 ta' Ġunju 2021 in segwita ta' Sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera.

Ir-rikorrent jilmenta li l-liġijiet tal-kera li proteġew lill-inkwilin li kien jokkupa l-fond kissrulu d-drittijiet fundamentali tiegħu kif ser ikun spjegat hawn taħt.

Għalhekk għamel dan ir-rikors.

Punti ta' liġi

Din hija azzjoni kostituzzjonali peress li r-rikorrent jilmenta li l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta lledew id-dritt fundamentali tiegħu kif imħares mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Ir-raġunijiet li jsemmi r-rikorrent huma bħal dawk li dwarhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet fil-Kap. 158 emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 12. L-ewwel artikolu tal-Ewwel

Protokoll tal-Konvenzjoni ġie kostantament interpretat mill-Qorti Ewropea kif ġej:

"*Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second 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. The 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 v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; and Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 98, ECHR 2000-I).*" (Ara **Zammit and Vassallo v. Malta; Applikazzjoni numru 43675/16, 28 ta' Mejju 2019**).

Il-Qorti Ewropea stabbiliet għalhekk li l-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera għalkemm legali u magħmulin għal skop leġittimu fl-interess ġenerali, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetá tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll. Iżda dan l-indħil ikun konformi ma' dan l-artikolu biss

meta jkun wieħed legali, magħmul għal skop leġittimu fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-komunitá u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu:

“The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is to say it must strike a “fair balance” between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual’s fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the United Kingdom [GC], no. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).” (Ara ukoll **Cassar v. Malta, applikazzjoni numru 50570/13, 30 ta’ April 2018**).

Fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 12(2), il-Qorti Ewropea dejjem sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan għaliex l-istess emendi jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta’ bilanċ ġust. Dan ifisser li tali interferenza ikkawżata b’dawn l-emendi ma żżommx “bilanċ xieraq” bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu minħabba raġunijiet segwenti li huma wkoll indikati mir-rikorrenti fil-premessi:

*"The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), 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, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention." (*Ara wkoll **Buttigieg and Others v. Malta, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018**). Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu f'żewġ xenarji:

(1) fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret fiż-żmien qabel ma daħlu fis-seħħ dawn l-emendi bis-saħħa tal-Att XXII ta' l-1979 u għaldaqstant is-sid ma setax ikun konsapevoli bl-effetti li kienet se ġġib magħha tali

konċessjoni minħabba d-dħul fis-seħħ tal-emendi msemmija (ara **ad eżempju Joseph Darmanin vs. Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali], tat-30 ta'Ottubru 2018 kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019** u l-każistika hemm kwotata).

(2) fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret fiż-żmien wara d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi biss meta s-sidien ma kinux ħielsa jagħżlu mod ieħor allavolja kienu konsapevoli bl-effetti tal-emendi imsemmija (ara per eżempju **Victor u Carmen Portanier vs Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' April 2016**).

Il-Qorti Ewropea iżda sabet li l-artikolu 12 jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mingħajr kwalifika anke meta konċessjoni emfitewtika tkun saret fi żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979. Dan ifisser li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni anke fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret wara l-emendi tal-1979, irrispettivament jekk is-sid kienx jew le ħieles li jagħżel mod ieħor (Ara **Buttigieg and Others v. Malta, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018**).

Il-Qrati tagħna diġa bdew isegwu din il-pożizzjoni (ara **J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali], 9 ta' Lulju 2019**).

Rimedju

Bħala rimedju għal din il vjolazzjoni, ir-rikorrenti qed jitlob lill-Qorti tiddikjara li tagħtih ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni u allura tiddikjara lill-intimat Avukat responsabbli għal kumpens u danni.

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. Il-Qorti Ewropea fis-**Sentenza fl-ismijiet Portanier v. Malta tas-27 ta' Awwissu 2019**, paragrafu 46, saħqet is-segwenti fuq l-artikolu 13:

"*The Court reiterates its general principles under Article 13 as set out in Apap Bologna (cited above, §§ 76-79). In particular it reiterates that, for the purposes of Article 13, it is for the Court to determine whether the means available to an applicant for raising a complaint are "effective" in the sense either of preventing the alleged violation or its continuation, or of providing adequate redress for any violation that had already occurred. In certain cases a violation cannot be made good through the mere payment of compensation and the inability to render a binding decision granting redress may also raise issues (ibid., § 77).*"

Il-Qorti tfakkar li l-kerrej huwa vittma daqs is-sid tal-konsegwenzi li ġabet magħha din il-liġi, li setgħet tagħmel sens meta ddaħlet minħabba ċ-ċirkostanzi soċjali ta' dak iż-żmien. Il-kerrej fil-fatt jiġi normalment illiberat mill-osservanza tal-ġudizzju fi proċeduri bħal dawn u dan għaliex il-presenza tiegħu f'dawn il-proċeduri hija biss meħtieġa għall-integrita' tal istess.

Rigward it-talba għal kumpens u d-danni sofferti mir-rikorrent qed issir referenza għal dak li qalet il**-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) per Imħallef Joseph R. Micallef fis-sentenza Robert Galea vs Avukat Ġenerali et datata 7 ta' Frar 2017**. Hawn jingħad li l-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni mġarrba. 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 v. 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 fis-snin li ġew fis-seħħ dawn il-liġijiet. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizji 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 kinetx 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 aċċettabli 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 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 imħallas lilu.

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.

Din il-Qorti pero' iżżid tgħid li dawn il-kriterji huma prinċipji ta' gwida għaliex mhux kull każ jippresenta l-istess fatti u ċirkostanzi u sta għall-Qorti li tqis liema hu l-aktar kumpens adegwat fl-interess tal-partijiet kollha u mhux ta' naħa waħda biss. Fl-aħħar nett il-Qorti ser tqies ukoll id-dewmien da parti tar-rikorrenti jew l-awtriċi tiegħu biex ressaq dan l-ilment. Malta ilha aderenti għall-Konvenzjoni sa mill-1987. B'dana kollu l-awtriċi tiegħu qatt ma ressqet ilment quddiem il-Qorti Ewropeja. Huwa

minnu li mhux kulħadd kien konxju ta' azzjoni bħal din u kien f'dawn l-aħħar snin li bdew isiru azzjonijiet bħal dawn. Iżda ma kien hemm xejn xi jżomm li azzjoni bħal din setgħet issir qabel u dan ma hux tort tal-istat jekk ħadu dawn is-snin kollha.

Il-partijiet qablu wkoll li flok jinħatar perit minn din il-Qorti biex jgħid il-valur lokatizju tal-fond, jistrieħu fuq ir-rapport peritali ta' Marie Louise Caruana Galea li ġie presentat fi proċeduri oħrajn (a' fol 111). Għalhekk tenut kont iċ-ċirkostanzi u tar-rapport imsemmi l-Qorti tħoss li l-ammont ta' sittin elf ewro (€60,000) bħala kumpens pekunjarju jkun adegwat.

Deċide

Għaldaqstant din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi r-rikors bil-mod segwenti:

Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti;

Tilqa' it-tieni talba rikorrenti.

Tilqa' it-tielet talba rikorrenti u tillikwida l-ammont ta' sittin elf ewro (€60,000) bħala kumpens non pekunjarju u tikkundanna lill-intimat Avukat iħallas dan l-ammont lir-rikorrent bl-imgħaxijiet legali mill-presenti sal-pagament effettiv.

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tar-raba' talba rikorrenti stante li ma hemmx aktar x'tipprovdi ma dak deċiż hawn fuq.

Spejjes għall-Intimat Avukat.

Imħallef Toni Abela **Deputat Reġistratur**