QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar l-Erbgħa
Disgħa (9) ta' Lulju 2025

Rikors Numru 28/2024 FDP

Fl-ismijiet

Carmen Muscat (K.I. 157053M); Pauline Cassar (K.I.618662M; Joyce Carr (K.I.30361M); Giacintha Gatt (K.I. 507549M); Pauline Farrugia (K.I.339376M); Carmel Farrugia (K.I.507379M)

Vs

Avukat tal-Istat

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 25 ta' Jannar 2024 li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu is-segwenti:

> *Illi r-rikorrenti Giacintha Gatt flimkien ma' tliet ħutha oħra Salvina Galea, Emanuel Farrugia u Suor Maria Grazia kellhom in komuni u indiviżament bejniethom (ossia kwart indiviż kull wieħed) diversi fondi fi Brighella Street, St Venera/Ħamrun bin-numri 67, 68 ,69, 70,71 u 72. (Vide Dok A anness).*
>
> *Illi l-fondi surreferiti kienu oriġinarjament jappartjenu lill-ġenituri tagħhom ossia Carmelo u Theodora konjuġi Farrugia (Vide Dok G anness) li mietu fil-5 ta' Ottubru 1956 u s-17 ta' Novembru 1989 rispettivament. (Vide dikjarazzjoni magħmula fit-tieni paragrafu ta' paġna 4 ta' Dok A anness).*
>
> *Illi waħda mill-aħwa Farrugia ossia Suor Maria Grazia kienet tat donazzjoni lit-tliet ħutha l-oħra is-sehem indiviż tagħha permezz tal-Att ta' donazzjoni tan-Nutar Pierre Falzon tal-ħamsa (5) ta' Settembru elfejn u wieħed (2001). Vide dikjarazzjoni magħmula fir-raba' paragrafu ta' pagna 4 ta' Dok A anness).*

Illi l-aħwa Farrugia qasmu l-beni tagħhom b'kuntratt ta' diviżjoni tan-Nutar Dottor Anthony Abela tat-tmintax (18) ta' Jannar elfejn u tlieta (2003) (Vide Dok A anness), li permezz tal-istess kuntratt, il-fond surreferit sar propjeta' ta' Emanuel Farrugia ossia missier ir-rikorrenti Carmel u Pauline aħwa Farrugia li kien miet fis-27 ta' Awwissu 2022 u permezz ta' testment datat 11 ta' Frar 2002 magħmul quddiem in-Nutar Dottor Anthony Abela ħalla bħala eredi universali u assoluti tiegħu f'porzjonijiet ugwali liż-żewġ uliedu rikorrenti f'din il-kawża Pauline u Carmel aħwa Farrugia. (Vide Dok J, Dok B u Dok E annessi).

Illi qabel ma kien miet, fid-9 ta' Mejju 2018, id-defunt Emanuel Farrugia kien ta b'kuntratt ta' donazzjoni għadda l-fond 72, Brighella Street, Ħamrun liż-żewġ uliedu Carmel u Pauline aħwa Farrugia in solidum bejniethom. (Vide Dok F anness).

Illi omm it-tliet aħwa rikorrenti Carmen Muscat (K.I. 157053M) u Pauline Cassar (K.I.618662M) u Josephine sive Joyce Carr (K.I.30361M) kien jisimha Salvina Galea (oħt ir-rikorrenti Giacintha Gatt u d-defunt Emanuel Farrugia) u kienet ġiet nieqsa fit-tmintax (18) ta' Novembru tas-sena elfejn u wieħed (2001) u ħalliet lit-tliet uliedha eredi universal tagħha u l-użufrott fuq il-beni tagħha lil żewġha Ambrogio Galea li sussegwentement kien ġie nieqes ukoll fis-dsatax (19) ta' Diċembru tas-sena elfejn u ħmistax (2015) u ħalla lit-tliet uliedu eredi universali tiegħu. (Vide Kawżi Mortis annessi u mmarkati Dok H u Dok I rispettivament).

Illi għalhekk sehem Salvina Galea għadda għand it-tliet rikorrenti Carmen Muscat, Pauline Cassar u Josephine sive Joyce Carr bejniethom b'dan li kellhom terz indiviż kull wieħed skond sitt testmenti tagħha fl-Atti tan-Nutar Salvatore Abela tal-erbatax (14) ta' Mejju, tas-sena elf, disa' mija u seba' u ħamsin (1957); żewġ testmenti fl-atti tan-Nutar Joseph Agius tal-wieħed u għoxrin (21) ta' Lulju, tas-sena elf disa' mija u disa' u sebgħin (1979), u tat-tnax (12) ta' Novembru, tas-sena elf, disa' mija u tmenin (1980); u tliet testmenti fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela tas-sebgħa (7) ta' Lulju, tas-sena elf, disa' mija u tnejn u disgħin (1992), tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Jannar, tas-sena elf, disa' mija u ħamsa u disgħin (1995), u tat-tmienja (8) ta' Novembru, tas-sena elf, disa' mija u disgħa u disgħin (1999).

Illi għalhekk, ir-rikorrenti Giacintha Gatt u l-antekawża tar-rikorrenti kollha l-oħra ossia d-defunti Salvina Galea u Emanuel Farrugia kienu proprjetarji komuni tal-fond 72, Brighella Street, Ħamrun/St Venera:

- *fil-perjodu bejn l-1989 sall- 2001 huma kellhom kwart indiviż kull wieħed tal-fondi 68, Brighella Street St Venera / Ħamrun, u*

- *fil-perjodu bejn l-2001 u l-2003, huma kellhom terz indiviż kull wieħed tal-istess fondi surreferiti.*

- *fil-perjodu bejn l-2003 u l-2018, l-fond kien jappartjeni lil Emanuel Farrugia ossia l-antekawża tar-rikorrenti Carmel u Pauline ahwa Farrugia.*

Illi mill-2018 l-quddiem, il-fond kien jappartjeni lil Carmel u Pauline aħwa Farrugia f'sehem indaqs bejniethom. (Vide Dok F anness)

Illi fil-perjodu bejn l-1987 (l-ewwel sena relevanti għal din il-kawża) u l-1989 l-fondi surreferiti kienu jappartjenu lil Theodora Farrugia li tiġi omm ir-rikorrenti Giacintha Gatt, in-nanna tar-rikorrenti Carmen Muscat, Pauline Cassar u Josephine sive Joyce Carr, u kif ukoll, il-bużnanna taż-żewġ rikorrenti l-oħra ossia Pauline u Carmel aħwa Farrugia.

Illi l-imsemmi fond kien ġie mikri lil ċertu Maria Mifsud fil-5 ta' Ottubru elf, disa' mija u seba' u tmenin (1987) u l-kera li kienet titħallas kienet baxxa ħafna, u tammonta għal LM6 kull sitt xhur li sussegwentement għoliet għal €12 kull sitt xhur fis-sena 1994 u għal LM 24 kull sitt xhur fis-sena 2002, sa ma finalment telgħet għal €92.50 kull sitt xhur fis-sena 2010 meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq kien ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009. (Vide Dok D irċevuti tal-kera annessi).

Illi l-aħħar kera li tħallset kienet propju meta għoliet l-aħħar ossia fl-10 ta' Frar tas-sena 2010 fl-ammont ta' €92.50 għal sitt xhur għar-raġuni li s-sinjura Maria Mifsud ġiet nieqsa u l-post ġie vakat u reġa' ġie f'idejn ir-rikorrenti jew min minnhom.

Illi madanakollu tul l-perjodu fuq imsemmi li ppreċeda l-mewt ta' Maria Mifsud, l-inkwilina kienet qed tħallas kera baxx ħafna lir-rikorrenti jew lil antekawża tagħhom b'kunsiderazzjoni għall-okkupazzjoni minnha ta' dan il-fond, meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

Illi dan il-kera huwa irriżorju fis-suq kif kien tul il-perjodu in kwistjoni, u dan kif ser jiġi ppruvat aħjar fil-kors ta' din il-kawża.

Illi ma hemm ebda raġuni legali li kienet tiġġustifika d-differenza eżaġerata bejn il-kera perċepibbli fis-suq għall-perjodu fuq msemmi minn fond bħal dak okkupat mill-inkwilina Mifsud, u l-kera irriżorja li rċivew l-antekawża tar-rikorrenti u/jew ir-rikorrenti b'kunsiderazzjoni għall-okkupazzjoni tant duratura tal-istess fond.

Illi dawn ir-restrizzjonijiet ma kinux jgħabbu fondi simili li nkrew għall-istess skop wara l-1 ta' Ġunju 1995.

Illi minħabba f'dan kollu, dawn ir-restrizzjonijiet fl-Ordinanza u/jew l-operazzjoni tagħhom jiksru d-drittijiet fundamentali tal-esponenti għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi u dawk l-oħra li jirriżultaw fil-kors tas-smigħ ta' din il-kawża, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din il-Qorti jogħġobha, prevja kull ordni jew provvediment ieħor opportun:

(i) tiddikjara u tiddeċiedi li fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia

l-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta, u/jew l-applikazzjoni tiegħu għall-fond urban uffiċjalment markat bin-numru 72, Brighella Street St Venera/Ħamrun, proprjeta' li minnha kellhom sehem ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom skond il-każ, kien u/jew għadu jilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif fuq ingħad u senjatament dawk protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

(ii) tagħmel dawk id-dikjarazzjonijiet, tagħti dawk l-ordnijiet, ir-rimedji u l-provvedimenti kollha meħtieġa biex tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tar-rikorrenti, nkluż billi tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu kumpens xieraq għall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tar-rikorrenti, u/jew tal-awturi tagħhom qabilhom, u għall-okkupazzjoni tal-fond imsemmi bi vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li jibqgħu inġunti minn issa għas-subizzjoni.

2. Rat illi fil-15 ta' Frar 2024, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi ressaq is-segwenti difiżi:

   1. *Preliminarjament, jinkombi fuq ir-rikorrenti jippruvaw il-victim status tagħhom, in vista tal-fatt li l-proprjetà in kwistjoni jidher li ripetutament ġiet trasferita.*

   2. *Mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti jridu jippruvaw li l-kirja in kwistjoni verament kienet protetta mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

   3. *Mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali. B'żieda ma' dan, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw fuq nuqqas ta' proporzjon bejn il-kirja mħallsa u dik teoretikament perċepibbli fuq is-suq miftuħ meta mid-dokumenti s'issa miġjuba jidher li l-fond* ***liberament inkera mill-antekawża tagħhom għal ammont żgħir ħafna*** *fis-sena 1987.*

   4. *Mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fi kwalunkwe każ, il-pretensjonijiet u t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.*

   5. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Provi

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

Dok. A	Kuntratt ta' Diviżjoni datat 18-1-2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela.
Dok. B	Testment Unica Carta datat 11-2-2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela.
Dok. C	Kopja tal-irċevuta tal-kera datata 05-10-87.

Dok. D Kopja tal-irċevuti tal-kera bejn 5-10-87 u 10-11-10.
Dok. E Ċertifikat tal-mewt ta' Emanuel Farrugia.
Dok. F Kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Jean Paul Farrugia datat 09-05-18.
Dok. G Kuntratt fl-atti tan-Nutar Vincenzo Maria Pellegrini datat 28 ta' Frar 1957.

4. Rat illi fit-23 ta' April 2024, il-Qorti appuntat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u fuq talba tar-rikorrenti, jqis il-valur lokazzjoni ta' l-istess fond mis-sena 1987 sal 10 ta' Mejju 2011, fuq perjodi ta' ħames snin.

5. Rat illi fil-5 ta' Ġunju 2024 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fl-10 ta' Ġunju 2024 (fol 104 sa 117).

6. Rat illi domandi in eskussjoni ma sarux.

7. Rat l-affidavit ta' **Pauline Cassar** ippreżentat fit-12 ta' Ġunju 2024.

8. Rat l-affidavit ta' **Carmen Muscat** ippreżentat fit-12 ta' Ġunju 2024.

9. Rat l-affidavit ta' **Carmel Farrugia** ippreżentat fit-12 ta' Ġunju 2024.

10. Rat l-affidavit ta' **Pauline Farrugia** ippreżentat fit-12 ta' Ġunju 2024.

11. Rat l-affidavit ta' **Giacintha Gatt** ippreżentat fit-12 ta' Ġunju 2024.

12. Rat l-affidavit ta' **Josephine Carr** ippreżentat fit-12 ta' Ġunju 2024.

13. Rat l-affidavit ta' **Dolores Sandham** ippreżentat fit-12 ta' Ġunju 2024.

14. Rat illi fit-12 ta' Ġunju 2024, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx provi oħra x'jippreżentaw.

15. Rat illi fl-14 ta' Jannar 2025, l-intimat iddikjara illi ma kellu ebda provi x'jippreżenta.

16. Rat illi fl-14 ta' Jannar 2025 il-kawża ġiet differita għas-sottomissjonijiet.

17. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tar-rikorrenti ippreżentati fl-4 ta' Frar 2025.

18. Rat is-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentati fit-22 ta' April 2025.

19. Rat illi fit-13 ta' Mejju 2025, il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Fatti tal-każ

20. Jirriżulta, mill-provi prodotti, li l-fond meritu tal-kawża odjerna, ossija 72, Triq Brighella, Santa Venera, kien proprjeta' ta' l-antenati tar-rikorrenti, ossija Carmelo u Theodora konjuġi Farrugia, illi mietu fil-5 ta' Ottubru 1956 u 17 ta' Novembru 1989 rispettivament.
21. Jirriżulta illi Carmelo u Theodora Farrugia kellhom erbat' itfal, ossija Giacintha Gatt, Salvina Galea, Suor Maria Grazia u Emanuel Farrugia.

22. Salvina Galea mietet fit-18 ta' Novembru 2001 u ħalliet eredi lir-rikorrenti Carmen Muscat, Josephine Carr u Pauline Cassar.

23. Suor Maria Grazia Farrugia tat sehma b'donazzjoni lit-tlett ħutha Giacintha, Salvina u Emanuel, fil-5 ta' Settembru 2001.

24. Emmanuel Farrugia, illum mejjet, kien, permezz ta' donazzjoni illi saret fid-9 ta' Mejju 2018, għadda l-fond lit-tfal tiegħu, ir-rikorrenti Carmel Farrugia u Pauline Farrugia, kif jidher fil-kuntratt eżebit a fol 34.

25. Giacintha Gatt jirriżulta illi sa llum għadha ħajja.

26. Jirriżulta wkoll illi, permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datata 18 ta' Jannar 2003, il-fond meritu tal-kawża odjerna, ossija 72, Triq Brighella, Santa Venera, ġie mgħoddi lil Emmanuel Farrugia – vide fol 8 u 9.

27. Jirriżulta, minn affidavit ta' Dolores Sandham a fol 138, illi l-fond in kwistoni, kien mikri mill-ġenituri tagħha, Joseph u Maria Mifsud, sa minn qabel is-sena 1939, meta oħtha Julie Vassallo twieldet hemm, u fil-15 ta' Jannar 1939, u baqa' mikri lilhom sal-10 ta' Mejju 2011, meta mietet ommha u l-post reġa' lura ghand ir-rikorrenti.

28. Jirriżulta illi, mill-kopji tal-ktieb tal-kera, il-kera mħallsa kienet kif ġej:

- Tnax-il lira Maltin (Lm12), ossija €27.96 fis-sena sas-sena 2002
- Erbgħa u għoxrin Liri Maltin (Lm24), ossija €55.92 sas-sena 2010
- Mija u ħamsa u tmenin Euro (€185) għas-sena 2011.

29. Jirriżulta illi l-fond intradd lura lir-rikorrenti fl-10 ta' Mejju 2011.

Rapport Peritali

30. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea** illi rrediġiet ir-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 fl-10 ta' Mejju 2011[2] tal-fond 72, Triq Brighella, Santa Venera, bil-pussess battal, u li għandu kejl kumulattiv internament ta' ċirka 50 metru kwadru, u bitħa ta' wara ta' kejl superfiċjali ta' ċirka 26 metru kwadru, għall-valur ta' €70,000 (Sebgħin elf ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €3,300 fis-sena (Tliet elef u tliet mitt 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*

[1] https://ecourts.gov.mt/onlineservices/
[2] Ara d-digriet tal-Onor. Imħallef Francesco Depasquale tat-23 ta' April 2024.
[3] €275 fix-xahar. Il-valur ta' €70,00 ġie kapitalizzat bl- 4.71%.

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

c. *Illi l-esponenti qiegħda 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 2007 huwa ta’* ***€3,055 fis-sena (Tliet elef u ħamsa u ħamsin ewro).***

e. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2002 huwa ta’* ***€2,115 fis-sena (Elfejn mija u ħmistax-il ewro).***

f. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1997 huwa ta’* ***€1,410 fis-sena (Elf, erba’ mija u għaxar ewro).***

g. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1992 huwa ta’* ***€940 fis-sena (Disa’ mija u erbgħin ewro).***

h. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1987 huwa ta’* ***€658 fis-sena (Sitt mija u tmienja u ħamsin ewro).***

i. *Illi l-fond huwa preżentament abitat, u jinsab f’kundizzjoni tajba.*

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

31. 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

32. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat, apparti konsiderazzjonijiet dwar it-titolu, saħaq illi kellu jiġi ppruvat illi l-kirja kienet waħda protetta bil-Liġi filwaqt illi 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, qed jiġu leżi lir-rikorrenti d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetajiet in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Huwa saħaq ukoll illi kwalsiasi kumpens għandu jkun dovut sad-dħul tal-Artikolu 4A permezz tal-Att XXIV tal-2021, liema att ipprovda għodda suffiċjenti lir-rikorrenti biex jipproteġi d-drittijiet tagħha.

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

33. Dwar il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi 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-intimati odjerna, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

34. 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."*

35. Bl-eċċezzjonijiet u s-sottomissjonijiet 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.

36. 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.

37. 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 stabbilixxietx 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.

38. 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)."*

39. 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.

40. Fil-każ suċitat ingħad:

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

41. 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).*

42. 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.”*

43. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, peress illi Doris Sandham, ġia inkwilina tal-fond u bint l-inkwilini preċedenti, ikkonfermat illi l-ġenituri tagħha kienu ilhom jgħixu hemm sa mis-sena 1939 – għalhekk ma hemm ebda dubju illi l-propjeta’ hija koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.

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

45. Kif jirriżulta, mid-dokumentazzjoni u l-ktieb tal-kera eżebit mir-rikorrenti, jidher illi l-kera perċepita bejn is-sena 1987 sakemm il-fond reġa’ ġie f’idejhom, kienet kif ġej:

- Tnax-il lira Maltin (Lm12), ossija €27.96 fis-sena sas-sena 2002, jiġifieri total ta’ €419.40.
- Erbgħa u għoxrin Liri Maltin (Lm24), ossija €55.92 sas-sena 2010, ossija total ta’ €447.36.
- Mija u ħamsa u tmenin Euro (€185) għas-sena 2011, fejn attwalment ipperċepew biss is-somma ta’ €92.50 sakemm il-fond ġie vakat.

46. Jirriżulta ghalhekk, illi l-antenati tar-rikorrenti, w ir-rikorrenti stess, bejn is-sena 1987 u is-sena 2011, daħħlu s-somma ta' €959.26 f'kirjiet għall-fond in kwistjoni.

47. 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.

48. 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).*

49. 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.

50. 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.

51. 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.

52. 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.

Kumpens

53. 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.

54. Madanakollu, ġialadarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li t-talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

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

56. Jirriżulta li r-rikorrenti talbet, fost affarijiet oħra, għall-ħlas ta' kumpens, li l-Qorti tifhem li jfisser pretenzjoni għal danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta.

57. Il-Qorti, madanakollu, tqis illi qabel ma tgħaddi għall-konsiderazzjonijiet ulterjuri, għandha tagħmel xi osservazzjonijiet dwar drittijiet ta' kumpens illi seta' għandhom ir-rikorrenti.

58. Jirriżulta illi fis-sena 1987, il-fond meritu tal-kawża odjerna kient ta' l-erbgħa aħwa fuq imsemmija, ossija Giacintha Gatt, Salvina Galea, Suor Maria Grazia u Emanuel Farrugia. Madanakollu, fis-sena 2001, Suor Maria Grazia għamlet donazzjoni tas-sehem tagħha lill-ħutha l-oħra. Għalhekk, it-tlett ħutha, minkejja li akkwistaw is-sehem ta' Suor Maria Grazia tal-fond, ma akkwistawx il-jeddijiet ta' ksur illi setgħet kellha l-istess Suor Maria Grazia.

59. Għalhekk, bejn is-sena 1987 sas-sena 2001, it-tlett aħwa fuq imsemmija, ossija Giacintha Gatt, Salvina Galea, u Emanuel Farrugia, u l-eredi tagħhom għandhom dritt jitolbu kumpens ta' kwart (1/4) kull wieħed. Mis-sena 2001 'l quddiem, id-dritt ta' kumpens tagħhom jitla' għal terz kull wieħed.

60. Jirriżulta wkoll illi, b'kuntratt ta' diviżjoni ta' Jannar 2003, il-fond meritu tal-kawża odjerna ngħadda lil Emanuel Farrugia, u għalhekk l-aħwa l-oħra Giacintha Gatt u Salvina Galea għandhom dritt għall-kumpens unikament sas-sena 2002.

61. Finalment, jirriżulta illi Carmel Farrugia u Pauline Farrugia, rikorrenti fil-proċeduri odjerni, u tfal ta' Emanuel Farrugia, akkwistaw permezz ta' donazzjoni l-istess fond meritu tal-kawża odjerna, u dana fid-9 ta' Mejju 2018. Hawnhekk, fejn jirrigwarda propjeta' illi ġiet akkwiżita permezz ta' donazzjoni, il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza **Maria Gialanze' et v. Carmen Mizzi et**, (79/2020 deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022) fejn intqal illi:

> "*Ksur ta' drittijiet fondamentali jagħti dritt litiġjuż lill-vittma biss, ħlief għal xi eċċezzjonijiet parikolari, u ma jistax jiġi trasferit inter vivos.*

62. Jirriżulta, għalhekk illi r-rikorrenti Carmel Farrugia u Pauline Farrugia ma jgawdu minn ebda jedd ta' kumpens, peress illi l-fond ġie f'idejhom permezz ta' donazzjoni.

63. Għalhekk, mir-rikorrenti odjerni, huma biss Giacintha Gatt kif ukoll l-aħwa Carmen Muscat, Pauline Cassar u Joyce Carr, lkoll tfal ta' Salvina Galea, illi għandhom dritt għall-kumpens, liema dritt, madanakollu, huwa limitat għas-sehem illi huma kellhom tul iż-żmien, kif fuq ġia deskritt.

<u>Data ta' Leżjoni</u>

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

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

66. Jirriżulta illi l-fond ġie mikri sa mis-sena 1939, u jirriżulta biċ-ċar, skond kotba tal-kera eżebiti, illi sa mis-sena 1987 l-inkwilini ta' dak iż-żmien, kienu qed jirrisjedu fih.

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

68. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **Mejju tas-sena 1987** 'il quddiem.

69. Jirriżulta wkoll illi l-fond intradt lura lir-rikorrenti fl-10 ta' Mejju 2011, u għalhekk kwalsiasi kumpens dovut għandu jitqies dovut sa Mejju 2011.

70. Madanakollu, ikkunsidrat il-fatt illi, fis-sena 2003, il-fond meritu tal-kawża odjerna, ossija 72, Triq Brighella, Santa Venera, sar propjeta' ta' Emanuel Farrugia b'diviżjoni, u ikkonsidrat wkoll il-fatt li, fis-sena 2018, tali fond ġie mgħoddi b'donazzjoni lir-rikorrenti Carmel u Pauline Farrugia, bir-riżultat illi kwalsiasi dritt ta' kumpens għall-ksur ma huwiex dovut lilhom, il-kumpens ser jitqies sa' **Diċembru 2002**.

71. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi f'dan il-każ, il-kumpens għandu jiġi meqjus sal-**31 ta' Diċembru 2002**, u dan għar-raġunijiet fuq stabbiliti.

72. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Mejju 1987 sa Diċembru 2002, ossija ħmistax-il sena u sebgħa xhur fejn għal fini ta' prattiċita' ser tqis il-kumpens fuq **sittax-il sena**.

Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji

73. 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."*

74. 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."*

75. 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.

76. Dwar id-danni non-pekunjarji, din il-Qorti tagħmel referenza għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidata mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkunsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

77. Madanakollu, il-Qorti tagħmel ukoll referenza għas-sentenza riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **B. Tagliaferro & Sons Limited (C-817) v. L-Avukat tal-Istat et** fejn intqal illi:

> *Dwar il-kumpens non-pekunarju, il-Qorti tibda billi tirrileva li huwa żbaljat l-argument tal-attriċi li fil-ġurisprudenza ġiet stabbilita xi regola fissa li l-kumpens non-pekunarju għandu jiġi kkalkolat fis-somma ta' €500 għal kull sena li tkun damet għaddejja l-leżjoni. Il-kumpens non-pekunarju jirrifletti t-tbatija morali li tkun ġiet sofferta mill-vittma minħabba l-leżjoni li tkun ġiet konstatata mill-Qorti, u għalhekk huw neċessarjament kwistjoni suġġettiva li tiddependi fuq iċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.*

78. Il-Qorti tagħmel ukoll referenza għal dak dikjarat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Carmelina Bugeja vs Nazzareno Spiteri** deċiża fit-30 ta' Marzu 2022, fejn kellha dan xi tgħid:

> *Huwa minnu li m'hemmx lok għal tnaqqis fil-kumpens pekunarju minħabba l-passivita` tas-sid ġaladarba l-azzjoni ma tkunx ġiet preskritta u allura d-dritt ta' azzjoni jkun għadu sħiħ u mhux mittiefes. Dan ma jgħoddx ukoll pero` għal-likwidazzjoni tal-kumpens non-pekunarju, l-għan ta' liema huwa li jikkumpensa lis-sid għat-tbatija morali li jkun sofra matul iż-żmien relevanti. F'dan ir-rigward il-passivita` tas-sid issir għalhekk relevanti. <u>L-ewwelnett għaliex il-</u>*

<u>*passivita` tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. Inoltre l-individwu għandu obbligu legali li kemm jista' jkun inaqqas id-dannu soffert minnu, ħaġa li s-sid ċertament m'għamilx.*</u> (sottolinjar ta dina l-Qorti).

79. Fil-każ odjern, wara illi qieset il-fatti kollha tal-każ, il-Qorti tqis illi, fejn jirrigwarda kumpens non-pekunjarju, inkun ġust u ekwu illi l-**kumpens ikun ta' €100 għal kull sena**, filwaqt illi tqis, bħalma ġia osservat aktar 'il fuq, illi kwalsiasi danni non-pekunjarji għandhom jingħataw għall-perjodu fuq indikat.

80. 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:

<u>Danni Pekunjarji</u>								
<u>Kera Perċepibbli (vide para 24)</u>						**sehem**	**(para 59)**	
Minn	**Sa**	**Kera Perċepibbli (€)**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**	**zewgt kwart**	**zewgt terzi**	
Mejju	Mejju							
1987	1992	658	5		3290	1645		
1992	1997	940	5		4700	2350		
1997	2001	1410	4		5640	2820		
2001	2002	1410	1		1410		940	
2002	2003	2115	1		2115		1410	
	Numru ta' Snin		16					
				TOTAL		9165		
			Naqqas 30%			2749.5		
		Bilanċ					6415.5	
			Naqqas 20%				1283.1	
				TOTAL Danni Pekunjarji			5132.4	
<u>Kera Mhallsa (vide para 46)</u>								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
1987	2002	419.4		419.4				
		TOTAL					419.4	**4713**
				Naqqas Kera Mħallsa				
				<u>BILANĊ Danni Pekunjarji</u>				
<u>Danni Non Pekunjarji</u>								
	Kumpens (	**Snin**	**Total**					
	100	16	1600					
				ŻID Danni Non Pekunjarji				1600
			<u>TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji</u>					**6313**

81. 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.

82. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti Giacintha Gatt, kif ukoll Carmen Muscat, Pauline Cassar u Joyce Carr bħala tfal ta' Salvina Galea, għall-fond **72, Brighella Street, Ħamrun**, għandu jkun ta' **sitt elef, tliet mija u tlettax-il Euro.**

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:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat.

Tilqa' t-talbiet rikorrenti limitatament kif gejjin:

Tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti Pauline Farrugia u Carmel Farrugia,

Tilqa t-talbiet tar-rikorrenti Giacintha Gatt u Carmen Muscat, Pauline Cassar u Joyce Carr, u għalhekk:

Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti Giacintha Gatt u Carmen Muscat, Pauline Cassar u Joyce Carr 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) u kif aħjar deskritti fir-rikors promotur.

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 għandu jkun ta' **sitt elef, tliet mija u tlettax-il Euro** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' **sitt elef, tliet mija u tlettax-il Euro** kif hekk likwidata.

Dwar spejjeż, ir-rikorrenti għandhom jerfgħu terz tal-ispejjeż filwaqt illi l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-kumplament ta' l-ispejjeż tar-rikorrenti.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur