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 195/2023 FDP

Fl-ismijiet

Raymond Mifsud (ID 768055M), Michael Mifsud (ID 368970M) u Maria Dolores sive Doreen Cushchieri (ID 477260M) bħala s-sidien tan-nuda proprjeta' tal-fond numru 10 fi Sqaq ir-Rużarju, Għargħur u Carmela Mifsud (ID 797035M) bħala użufruttwarja tal-istess

-vs-

Agnes Camilleri (KI 851354M); u

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 14 ta' April 2023, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

    1. *Illi r-rikorrenti Raymond Mifsud (ID 768055M), Michael Mifsud (ID 368970M) u Maria Dolores sive Doreen Cushchieri (ID 477260M) huma s-sidien tal-fond numru 10 fi Sqaq ir-Rużarju, Għargħur u li huwa suġġet għal użufrutt a favur ta' ommhom ir-rikorrenti l-oħra Carmela Mifsud (ID 797035M).*

    2. *Illi dan il-fond huwa derivanti mill-wirt ta' Joseph Mifsud, missier ir-rikorrenti Raymond Mifsud, Michael Mifsud u Doreen Cuschieri u r-raġel tar-rikorrenti Carmela Mifsud – ara dikjarazzjoni 'causa mortis' datata 24 ta' Mejju, 2018 in atti Nutar Dottor Elizabeth Sciriha hawn annessa bħala Dok. 'A'.*

3. *Illi oriġinarjament dan il-fond kien ġie konċess mill-ante kawża tar-rikorrenti Joseph Mifsud b'titolu ta' enfitewsi temporanja lil ċertu Joseph Muscat għall-perjodu ta' 17-il sena b'effett mill-1 ta' Ġunju, 1968 u dan permezz ta' kuntratt datat 17 ta' Frar, 198 in atti Nutar Dottor Anthony Gatt (kopja hawn annessa bħala Dok. 'B'), u sussegwentement l-imsemmi Joseph Muscat kien ittrasferixxa l-perjodu rimanenti minn din il-konċessjoni lil Anthony Camilleri (li tiegħu l-intimata hija l-armla) u meta għalaq it-terminu enfitewtiku l-imsemmi Anthony Camilleri u martu l-intimata Agnes Camilleri baqgħu jirrisjedu fl-imsemmi fond b'titolu ta' kera bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

4. *Illi fil-preżent qed titħallas kera ta' €232 fis-sena (liema kera mhux qed tiġi aċċettata mir-rikorrenti u qed tiġi depożitata permezz ta' ċedoli taħt l-Awtorita' tal-Qorti mill-intimata), liema kera naturalment hija ferm inqas mill-kera ġusta pagabbli għal dan il-fond.*

5. *Illi l-kera żdiedet għall-ammont kurrenti ta' €232 fis-sena wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 li ffissat il-kera minima għal djar residenzjali fis-somma ta' €185 u pprovdiet għal żidiet skond l-indiċi tal-inflazzjoni a tenur tal-istess liġi, filwaqt illi l-kera li kienet titħallas preċedentement kienet ta' Lm60 fis-sena.*

6. *Illi fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika ta' 17-il sena permezz tal-kuntratt datat 17 ta' Frar, 198 in atti Nutar Dottor Anthony Gatt, il-qafas legali nostran ma kien jagħti ebda rimedju lill-ante kawża tar-rikorrenti għaliex l-għażliet li kellu una volta li ried iżomm dan il-fond b'titolu ta' proprjeta' kienu jew li jikkonċedih b'ċens temporanju (kif fil-fatt għamel) fejn hemmhekk is-sitwazzjoni kienet regolata b'regolamenti restrittivi ħafna għas-sidien u favorevoli għaċ-ċenswalisti permezz tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jew inkella li jagħtih b'titolu ta' kera fejn hemmhekk ukoll is-sitwazzjoni kienet regolata b'regolamenti restrittivi ħafna għas-sidien u favorevoli għall-kerrejja permezz tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u s-suq tal-kera kien għadu ma ġiex liberalizzat kif imbagħad ġie liberalizzat fl-1 ta' Ġunju, 1995, bosta snin wara li ngħatat il-konċessjoni enfitewtika temporanja suċitata.*

7. *Illi wkoll fiż-żmien li l-ante kawża tar-rikorrenti kkonċeda dan il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja ma kellu assolutament ebda mezz li jkollu idea ċara tal-estent taż-żidiet stratosferiċi li kien hemm fil-prezz tal-proprjeta' fid-deċenni sussegwenti.*

8. *Illi, di piu, ir-rikorrenti odjern, bħala s-sidien attwali tal-fond de quo agitur illi qed isofru leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom, ma kellhom ebda possibilita' la li jiffissaw huma stess il-ħlas li kellhom jirċievi mingħand il-kerrej (meta t-titolu ta' ċens temporanju ġie konvertit f'wieħed ta' kera bl-opra tal-liġi) u lanqas li jitterminaw il-kirja.*

9. *Illi l-canone annwali ta' ċens ta' Lm30 li bih kienet ingħatat il-konċessjoni enfitewtika ta' 17-il sena permezz tal-fuq imsemmi kuntratt datat 17 ta' Frar, 198 in atti Nutar Dottor Anthony Gatt irdoppjat bl-opra tal-provvedimenti tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta meta bl-applikazzjoni tal-istess ligi t-titolu ta' ċens temporanju meta skada inqaleb ex lege f'wieħed ta' kera, u l-ammont ta' kera mbagħad żdied marġinalment wara d-dħul fi-seħħ tal-Att Numru X tal-2009 sabiex b'hekk il-kera fil-preżent pagabbli mill-intimata Agnes Camilleri hija ta' €232 fis-sena.*

10. *Illi naturalment tali kera hija waħda ferm u ferm baxxa kumparat mal-kera illi r-rikorrent jista' jottjeni fis-suq liberu kieku huwa seta' jieħu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni u jikrih liberament skond is-suq liberu kif illum huwa possibbli wara d-dħul fis-seħħ tal-liġi fl-1 ta' Ġunju, 1995 li lliberalizzat is-suq tal-kera.*

11. *Illi l-ilment tar-rikorrenti f'din il-kawża huwa li huma qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-fond proprjeta' tagħhom u mir-reali godiment ta' l-istess, fejn il-kundizzjonijiet mil-liġi skond l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 huma sproporzjonati għall-għanjiet li għandha l-liġi stess, fejn effettivament ir-rikorrenti huma mċaħħda mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom għal żmien indefinit u meta tqis li l-kirja li titħallas lir-rikorrenti hija ta' €232 fis-sena, liema kirja hija ċertament miżera fiċ-ċirkostanzi, u ma tirriflettix il-valur reali u kummerċjali tal-lum sabiex tikri post bħal dan ġewwa l-Għargħur fejn huwa fatt magħruf illi matul dawn l-aħħar deċenni l-prezzijiet tal-proprjeta' f'dal-lokal żdiedu b'mod esponenzjali.*

12. *Illi dan l-istat ta' fatt jagħti lok għal ksur u vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenjoni Ewropeja liema artikolu jinsab ukoll promulgat taħt il-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta.*

13. *Illi s-sitwazzjonijiet analogi gja ġew trattati mill-Qorti Ewropeja fil-każ Amato Gauci vs Malta (App Numru 47045/06) tal-15 ta' Settembru 2009, fejn il-Qorti ikkonkludiet li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Illi l-Qorti Ewropeja saħqet li jrid ikun hemm element ta' proporzjonalita' fejn 'the requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden'.*

14. *Illi dan il-prinċipju wkoll ġie sottolinejat fis-sentenza mogħtija mill-European Court of Human Rights ta' Strasburgu fis-sentenza 'Fleri Soler vs Malta' deċiża fis-26 ta' Settembru 2006 fejn il-Qorti Ewropeja ddikjarat is-segwenti –*

'Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a 'legitimate aim' in the 'general interest', but there must also be a reasonable relation of proportionality between the measures employed and the aim sought to be realised by any measures

applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a 'fair balance' that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Saliba vs Malta)'.

15. *Illi hemm ukoll is-sensiela vasta ta' sentenzi li ħarġu kemm mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) kif ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali li ġja stabbilew dan il-punt bħas-sentenza 'Dr Cedric Mifsud nomine vs L-Avukat Ġenerali' mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali u s-sentenza 'Maria Ludgarda Borg vs Rosario Mifsud et' tad-29 ta' April 2016 mogħtija wkoll mill-Qorti Kostituzzjonali u l-volum enormi ta' sentenzi illi segwewhom.*

Jgħidu għalhekk l-intimati u/jew min minnhom, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni oħra neċessarja jew opportuna, għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex –

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 jikser u jivvjola id-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-propjeta' tagħhom bin-numru uffiċjali 10 fi Sqaq ir-Rużarju, Għargħur u dan bi ksur ta' l-Artikolu 1 ta' Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ta' Drittijiet Fondamentali tal-Bniedem liema Konvenzjoni Ewropea ġiet ratifikata u saret parti integrali tal-liġijiet domestiċi ta' Malta taħt il-Kap 319;*

2. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati u/jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens xieraq għal tali vjolazzjoni stante l-fatt li r-rikorrenti bata dawn is-snin kollha b'kirja baxxa u liġi imposta b'kondizzjonijiet estremi kontra r-rikorrent;*

3. *Tillikwida l-kumpens u danni (pekunarji u mhux pekunarji ossija morali) sofferti mir-rikorrenti, inkluż u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, minħabba din l-okkupazzjoni tal-fond numru 10, Sqaq ir-Rużarju, Għargħur u dan, okkorrendo, bl-opra ta' perit nominandi; u*

4. *Tikkundanna lill-intimati u/jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni lir-rikorrenti f'dik is-somma li tiġi hekk likwidata.*

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv u b'riżerva ta' kull azzjoni oħra spettanti lir-rikorrent skond il-liġi.

2. Rat illi fid-19 ta' Ġunju 2023, Agnes Camilleri laqgħet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiżi:

    1. *Illi l-esponenti hija vera l-inkwilina tal-post u huma minnu li kellha u għadha l-kera kif indikata mir-rikorrenti.*

2. *Illi se mai huwa l-Istat illi għandu jħallas l-arretrati bl-għoli u dan kif jistipula l-Liġi u kif inhu l-prassi.*
3. *Illi għandu jiġi appuntat perit tekniku apposta sabiex jistma valur tal-kera.*

3. Rat illi fis-27 ta' Ġunju 2023, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. *Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jrid **jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu** tagħhom fuq il-propjeta **10, Sqaq ir-Rużarju, Għargħur** mertu ta` din il-kawża u di piu irridu **<u>jippruvaw illi teżisti kirja regolata bil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta</u>** fuq il-fond in kwistjoni;*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom jindikaw għal-liema perjodu qegħdin jibbażaw il-lanjanzi tagħhom. Jingħad illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar "possediment";*

3. *Illi preliminarjament ukoll u dejjem fuq bażi ta' bla preġudizzju, jidher illi r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom utilizzaw ir-rimedji ordinarji disponibbli għalihom sabiex jirriprendu u/jew jawmentaw il-kirja fuq il-fond in kwistjoni **<u>biss fl-14 ta' April 2023</u>** permezz ta' kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet **Raymond Mifsud et vs Agnes Camilleri et (Rik. 199/23 JG)** u dan meta kellhom rimedji disponibbli għalihom, partikolarment wara l-emendi fil-liġi permezz tal-Att XXVII ta' 2018.*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għal-premess, ċertament r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw għal perjodu wara id-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal- 2018;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-**mertu**, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

6. *Illi speċifikament dwar **l-Ewwel Talba** r-rikorrent irid jipprova illi japplika l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għall-każ odjern;*

7. *Illi magħdud mal-premess l-ewwel talba mhux siewja għaliex taħt il-Konvenzjoni Ewropea, l-iStat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-iStat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-interess ġenerali;*

8. *Illi fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn u ma jiġux imkeċċija fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Taħt dan il-*

profil, l-Att XXIII tal-1979, kif emendat fl-2009, 2018 u l-2021 ma jistgħux jiġu klassifikati li mhumiex leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali.

9. *Illi subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jissokta jingħad li bil-miġja tal-Att X tal-2009 u bl-Att XXVII ta' 2018 kif emendat bl-Att XXIV ta' 2021, is-sitwazzjoni tas-sidien tjiebet ferm.*

10. *Illi magħdud mal-premess tajjeb jingħad illi minkejja li l-esponent jikkonċedi illi fis-snin riċenti il-valur tal-propjeta żdied ferm, tajjeb jingħad li dan kienx minn dejjem. Għaldaqstant il-kirja imħallsa fiż-żmien ossia ta' Lm 60 per annum ċertament ma kinetx waħda irriżora u sproporzjonata;*

11. *Illi magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa iżda tispiċċa mal-inkwilini u għandha għanijiet leġittimi u meħuda fl-interess pubbliku;*

12. *Illi in vista tas-suespost, l-ewwel talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda u kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnhom mhix mistħoqqa wkoll;*

13. *Illi, dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti, liem dikjarazzjoni għandha tkun limitata għal perjodu li huma saru sidien u sa' kif kienet il-liġi in vigore sad-9 ta' Lulju 2018 u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;*

14. *Illi magħdud ma dan u mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha illi għandha tillikwida xi danni, dawn għandhom jirrisalu għall-perjodu indikat fl-eċċezzjoni preċedenti u dan wara li l-istess rikorrenti jippruvaw id-danni li jallegaw li ġew sufferiti tul dan l-istess perjodu;*

15. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġaladarba r-rikorrenti ma sofrew ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Provi

4. Rat illi fit-28 ta' Ġunju 2023, il-Qorti appuntat lill-**Perit Nicholas Vella Gatt** sabiex jaċċedi fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna, u fuq talba tar-rikorrenti, jqis il-valur lokazzjoni ta' l-istess fond mis-sena 1987 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

5. Rat l-affidavit ta' **Raymond Mifsud**, ippreżentat fit-13 ta' Lulju 2023. (fol 31)

6. Rat illi fit-2 ta' Novembru 2023 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fis-16 ta' Jannar 2024. (fol 47)

7. Rat illi fid-9 ta' Novembru 2023, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

8. Rat illi fit-23 ta' Jannar 2024, l-Avukat tal-Istat ippreżenta domandi in eskussjoni (fol 94), li għalihom rrisponda fil-31 ta' Jannar 2024. (fol 96)

9. Rat l-affidavit ta' l-intimata Agnes Camilleri, ippreżentat fis-6 ta' Marzu 2024 (fol 100), flimkien ma' kopja tal-ktieb ta' kera mill-1 ta' Ġunju 1968 sat-2 ta' Ġunju 2020. (fol 101 sa 128)

10. Rat illi l-Avukat tal-Istat talab illi jagħmel domandi addizzjonali lill-Perit Tekniku, liema domandi saru fis-seduta tat-22 ta' Ottubru 2024.

11. Rat in-nota b'dokument eżebit mill-Perit Tekniku Nicholas Vella Gatt fid-9 ta' Diċembru 2024.

12. Rat illi fid-9 ta' Diċembru 2024, il-provi ġew dikjarati magħluqa.

13. Rat illi fid-9 ta' Diċembru 2024, il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet finali.

14. Rat is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti bil-miktub ippreżentati fit-13 ta' Frar 2025. (fol 168 sa 173)

15. Rat is-sottomissjonijiet ta' Agnes Camilleri bil-miktub ippreżentati fl-4 ta' April 2025. (fol 175)

16. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat bil-miktub ippreżentati fit-13 ta' Mejju 2025. (fol 177 sa 182)

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

Ikkunsidrat

18. Jirriżulta, mill-assjem tal-provi, illi r-rikorrenti Raymond, Michael u Maria Dolores Cuschieri, gia Mifsud, huma ulied il-mejjet Joseph Mifsud, li min għandu huma kienu wirtu fi kwoti indaqs il-fond meritu tal-kawża odjerna, ossija 10, Sqaq ir-Rużarju, Għargħur.

19. Jirriżulta illi sa minn Marzu tas-sena 1975, l-intimata Agnes Camilleri, flimkien mal-illum mejjet Joseph Camilleri, kienu qed jikru l-fond mingħand missier ir-rikorrenti. (fol 105)

20. Jirriżulta illi Agnes Camilleri għadha tirrisjedi f'tali fond u l-Qorti ma hijiex mgħarrfa jekk ittieħdux jew le proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

Rapport Peritali

21. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Nicholas Vella Gatt** illi rrediġa r-rapport tiegħu, fejn għamel il-kostatazzjonijiet tiegħu u għamel is-segwenti valutazzjoni:

32. Il-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawża qed jiġi valutat għall-elf, erba' mija, ħamsa u tmenin Ewro (€ 1,485.00) fix-xahar, ossija sbatax-il elf, tmien mija u għoxrin Ewro (€ 17,820.00) fis-sena. Din il-valutazzjoni qieset ix-xogħlijiet meħtieġa sabiex il-proprjeta tkun tista' tinkera kollha.

33. Bl-użu tal-Property Prices Index ippubblikat mill-Bank Ċentrali ta' Malta ħareġ il-valur lokatizzju mis-sena 1988 sas-sena 2023. Liema valuri ġew emendati jew verifikati b'riċerka mill-gazzetti lokali The Sunday Times mill-arkivji onlajn tas-sit elettroniku tagħhom. L-analiżi ta' din l-informazzioni nġabret b'mod tabulari f'Dok.T1

SENA	*KERA MENSILI(€)*	*KERA ANNWALI(€)*
1987	*154*	*1,848*
1992	*261*	*3,132*
1997	*466*	*5,592*
2002	*576*	*6,912*
2007	*884*	*10,608*
2012	*887*	*10,644*
2017	*1172*	*14,064*
2022	*1370*	*16,440*

22. Jirriżulta illi, fil-każ odjern, lill-Perit Tekniku sarulu domandi in eskussjoni, li iżda ma biddlux in-natura tal-kostatazzjonijiet u konklużjonijiet, u għalhekk din il-Qorti ma tara ebda raġuni ‘l għaliex ma għandhiex tistrieħ fuq il-konklużjonijiet minnu milħuqa.

Difiżi mqajjma

23. Jirriżulta illi l-inkwilina ressqet eċċezzjonijiet, iżda tant huma fiergħa u bla sens illi din il-Qorti lanqas biss ma hija ser tqishom ulterjorment.

24. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra oġġezzjona għat-talba kif redatta mir-rikorrenti fejn, prinċipalment, saħaq ma huwiex minnu li bit-tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Kap 158, 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 bl-emendi li saru bl-Att XXVII tal-2018, dawn jipprovdu għodda suffiċjenti lir-rikorrenti biex jipproteġi d-drittijiet tiegħu.

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

25. 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-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilina, l-intimata Agnes Camilleri, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

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

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

27. 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."*

28. 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. Madanakollu, korrettement, l-istess Avukat tal-Istat aċċetta illi l-ġurisprudenza nostrana ta' llum il-ġurnata ma tagħtihx konfort f'tali argumentazzjoni.

29. Ġie eċċepit ukoll li, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, u l-possibiltajiet provduti fl-artikolu 12A u 12 B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kwalsiasi kumpens dovut għandu jingħata sad-data tad-dħul ta' tali emendi, ossija Awissu 2018, peress illi minn dakinhar ir-rikorrenti kellhom l-għodda neċessarja sabiex jirrimedjaw għas-sitwazzjoni tagħhom.

30. Ir-rikorrenti, mill-banda l-oħra, b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, sostnew illi l-Att XXIII tal-1979 ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini. F'dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 158, u bil-liġijiet viġenti, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

31. 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).”

32. 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.

33. Fil-każ suċitat ingħad:

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

34. 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).

35. 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.”

36. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, peress illi jidher li l-fond ilu mikri sa mill-1 ta' Ġunju 1968 (fol 101) u għalhekk koperta bil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

37. Ir-rikorrenti jikkontendu illi l-kera li kienu qed jitħallsu kienet waħda miżera fejn jisħqu illi sas-sena 2000, il-kera kienet ta' Lm60 ossija €139.80 fis-sena, li sussegwentement żdiedet għal Lm85.38 ossija €199 fis-sena sas-sena 2013. Fis-sena 2013, il-kera telgħet għal €213 fis-sena sas-sena 2016, meta żdiedet għal €225 fis-sena w illum il-ġurnata qed titħallas €232 fis-sena. Fis-sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti jikkonfermaw illi l-kera mnnhom perċepita kienet ta' €6,149.25.

38. 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.

39. 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).*

40. 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.

41. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Kap 158 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-rikorrent.

42. Il-Qorti hawnhekk tqis illi jkun ukoll opportun illi jiġi rilevat li, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, u l-possibiltajiet provduti fl-artikolu 12A u 12 B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kwalsiasi kumpens dovut għandu jingħata sad-data tad-dħul ta' tali emendi, ossija Awissu 2018, peress illi minn dakinhar ir-rikorrenti kellhom l-għodda neċessarja sabiex jirrimedjaw għas-sitwazzjoni tagħhom.

43. 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

44. 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.

45. 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.

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

47. Jirriżulta li r-rikorrenti talbu, 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.

Data ta' Leżjoni

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

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

50. Jirriżulta illi l-fond kien mikri sa mis-sena 1968, u għalhekk ċertament kwalsiasi kumpens għandu jkun dovut mit-30 ta' April 1987 'il quddiem.

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

52. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fl-14 ta' April 2023, ossija ferm wara d-dħul tal-Att XXVII tal-2018 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap 158.

53. Hawnhekk, il-Qorti tagħmel referenza għal osservazzjoni illi għamlet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Josephine Azzopardi et vs l-Onorevoli Prim Ministru et**' (Ċit Nru 78/14) deċiża fit-12 ta' Lulju 2019, illi kellha dan xi tgħid:

> *17. Illum bl-emendi introdotti fil-Kap.158, senjatament l-Artikolu 12B ix-xenarju legali inbidel fis-sens li l-Att XXVII tas-sena 2018, applikabbli mill-10 ta' April 2018, jagħti rimedju lis-sidien li jressqu l-każ tagħhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li bis-saħħa ta' dawk l-emendi l-funzjonijiet tiegħu ġew esteżi bil-għan li r-rapport bejn is-sid u l-inkwilin ikun aktar ġust. Fil-funzjonijiet tiegħu, l-Bord issa għandu is-setgħa li jeżamina l-każijiet li jkollu quddiemu fid-dawl tal-prinċipju tal-proporzjonalita` bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini, saħansitra għandu s-setgħa, dejjem fid-dawl tal-imsemmi prinċipju, li jbiddel il-kondizzjonijiet tal-kirja sabiex jagħmilhom aktar xierqa.*

18. Din il-Qorti llum ma tistax tinjora l-eżistenza ta' dan ir-rimedju mogħti mill-liġi ordinarja, u għalhekk fid-dawl ta' dawn l-emendi l-aggravju in diżamina jitlef ħafna mir-rilevanza tiegħu in kwantu fl-eżami tal-proporzjonalita` u wkoll tenut kont ta' dak li jgħid l-Artikolu 12B dwar il-mezzi, l-Artikolu 12A, mid-data tal-10 ta' April 2018 kif ukoll meħud b'referenza għall-Artikolu 12B, ma jistax jibqa' jingħad li fuq bażi ġenerali hu vjolattiv tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Konvenzjoni. Naturalment, mill-aspett kostituzzjonali u konvenzjonali kull każ għandu jiġi eżaminat fuq il-fatti specie tiegħu wara d-deċiżjoni tal-imsemmi Bord.

54. Il-Qorti tifhem illi l-emendi li għalihom jagħmel referenza l-Avukat tal-Istat daħlu fis-seħħ b'effett mill-10 ta' April 2018.

55. Ikkunsidrat illi mill-10 ta' April 2018, ir-rikorrenti kellhom id-dritt illi tissana l-vjolazzjoni illi ġiet stabbilita minn dina l-Qorti, l-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jingħata sal-10 ta' April 2018, peress illi wara dakinhar, ir-rikorrenti kellha kull dritt illi tipproteġi d-drittijiet tagħha u titlob għal kera ogħla.

56. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi f'dan il-każ, il-kumpens għandu jiġi meqjus sa' **April 2018**, u dan għar-raġunijiet fuq stabbliti.

57. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Mejju 1987 sa April 2018, ossija wieħed u tletin sena nieqes xahar w il-Qorti, a fini ta' prattiċita' ser tikkalkola l-kumpens fuq bażi ta' **wieħed u tletin (31) sena**.

Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji

58. 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."

59. 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 il-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."*

60. 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 irnexxelhom 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.

61. Il-Qorti tosserva wkoll illi, kif gia ġie osservat fil-para 37 aktar il-fuq, ir-rikorrenti iddikjaraw illi kera perċepita minn Mejju 1987 sa Ġunju 2021 kienet ta' €6,149.25, liema kera ssir referenza għaliha fis-sottomissjonijiet ta' l-abbli difensuri tar-rikorrenti u tal-Avukat tal-Istat. Madanakollu, il-Qorti tirrileva illi tali kera hija kalkolabbli sa' Ġunju 2021, u għalhekk, ladarba din il-Qorti ser tqis kwalsiasi kumpens sas-sena 2018, ikun opportun illi l-kera perċepibbli tiġi aġġornata sabiex tirrifletti tali deċiżjoni. Għalhekk, imnaqqsin il-kera perċepita fit-tliet snin bejn is-sena 2018 u 2021, il-kera li għandha titqies minn dina l-Qorti għandha tkun ta' €5,474.

62. Dwar id-danni non-pekunjarji, il-Qorti tagħmel 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 huwa neċessarjament kwistjoni suġġettiva li tiddependi fuq iċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.*

63. 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-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)

64. 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.

65. 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 21)</u>								
Minn	**Sa**	**Kera Perċepibbli (€)**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
Mejju	Mejju							
1987	1992	1848	5		9240			
1992	1997	3132	5		15660			
1997	2002	5592	5		27960			
2002	2007	6912	5		34560			
2007	2012	10608	5		53040			
2012	2017	10644	5		53220			
2017	2018	14064	1		14064			
	Numru ta' Snin		31					
				TOTAL	207744			
			Naqqas 30%		58104			
		Bilanċ				149640		
			Naqqas 20%			29928		
				TOTAL Danni Pekunjarji			119712	
<u>Kera Mħallsa (vide para 61)</u>								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
1987	2018	vide para 61		5474				
		TOTAL		5474			5474	**114238**
				Naqqas Kera Mħallsa				
				<u>BILANĊ Danni Pekunjarji</u>				
<u>Danni Non Pekunjarji</u>								
	Kumpens €	**Snin**	**Total**					
	100	31	3100					
				ŻID Danni Non Pekunjarji				**3100**
			<u>TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji</u>					**117338**

66. 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.

67. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għall-fond 10, Sqaq ir-Rużarju, Għargħur għandu jkun ta' **mija u sbatax-il elf, tlett mija u tmienja u tletin Euro (€117,338).**

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 u tal-intimata.

Tilqa' t-talbiet rikorrenti, u għalhekk:

Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 jikser u jivvjola id-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-propjeta' tagħhom bin-numru uffiċjali 10 fi Sqaq ir-Rużarju, Għargħur u dan bi ksur ta' l-Artikolu 1 ta' Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ta' Drittijiet Fondamentali tal-Bniedem liema Konvenzjoni Ewropea ġiet ratifikata u saret parti integrali tal-liġijiet domestiċi ta' Malta taħt il-Kap 319;

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 fl-ammont ta' **mija u sbatax-il elf, tlett mija u tmienja u tletin Euro (€117,338)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' **mija u sbatax-il elf, tlett mija u tmienja u tletin Euro (€117,338)** kif hekk likwidata.

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż kollha tar-rikorrenti, filwaqt illi Agnes Camilleri għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur