QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 30 ta' Ġunju, 2021.

Numru 11

Rikors numru 68/18/1 AF

Benjamin Testa, Joyce Vella James, Alfred Testa, Jason Attard, Alfred Attard, Marika Sant, Carmelo sive Charles Testa u Emanuela sive Lina Gherxi

v.

L-Awtorita` tad-Djar u L-Avukat Ġenerali (illum Avukat tal-Istat) u Nathalie Stafrace

1. Din is-sentenza hi dwar l-appell li ppreżentat l-intimata Nathalie Stafrace mis-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla fis-27 ta' Jannar, 2021 dwar allegazzjonijiet ta' ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni

tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali minħabba riperkussjonijiet legali tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Ir-rikorrenti appellaw inċidentalment.

2. Il-proċeduri tal-lum bdew b'rikors maħluf preżentat fil-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fid-19 ta' Ġunju, 2018, permezz ta' liema r-rikorrenti ppremettew u talbu s-segwenti:

> *'1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond bin-numru 221 gjà 105, St. Rita, F.S. Caruana Street gjà Anglu Mallia Junction, Birkirkara li huma flimkien ma' ommhom il-mejta Carmela Testa kienu ikkoncedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja lil George Valletta ghal perjodu ta' 17-il sena dekorribli mis-6 ta' Jannar 1976 versu cens annwu u temporanju ta' Lm70 fis-sena li kien jithallas bil-quddiem, u dan permezz ta' kuntratt tas-6 ta' Jannar 1976 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument A".*
>
> *2. Illi sussegwentement l-imsemmi George Valletta kien ssubkonceda dan il-fond fuq imsemmi ghaz-zmien li kien ghad fadal lil Emanuel u Mary Farrugia b'kuntratt tad-19 ta' April 1978 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut.*
>
> *3. Illi b'kuntratt tal-1 ta' Lulju 1985 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut, l-atturi rrexxindew il-koncessjoni tas-subutili dominium temporanium li kienu taw lil George Valletta u sussegwentement lil Emanuel u Mary Farrugia kif jirrizulta mid-"Dokument B" hawn anness.*
>
> *4. Illi sussegwentement l-konjugi Emanuel u Mary Farrugia kienu hadu xi plot minghand l-Awtorità tad-Djar u ghaldaqstant kienu rrilaxxjaw ic-cwievet tal-fond 221 gjà 105, St. Rita, F.S. Caruana Street gjà Anglu Mallia Junction, Birkirkara f'idejn l-istess Awtorità li harget ordni ta' rekwizizzjoni numru RO 43939, fuq l-istess fond, liema fond gie allokat lil Mariella u John Ciappara u sussegwentement lill-okkupanti prezenti Nathalie Stafrace u dak iz-zmien lil zewgha Charles Stafrace, llum divorzjati.*
>
> *5. Illi jirrizulta li r-rikorrenti kienu kostretti biex jirrikonoxxu lil Mariella u John Ciappara li bdew ihallsu Lm70 kera fis-sena, liema kera sussegwentement giet awmentata ghal €200 fis-sena.*
>
> *6. Illi r-rikorrenti gew affaccjati b'din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni numru RO 43939 b'mod ingust u b'mod abbuziv u liema Ordni ta'*

Rekwizizzjoni tikser id-drittijiet kostituzzjonali taghhom a tenur ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

7. Illi Mariella Ciappara u zewgha regghu cedew ic-cwievet lil Housing Authority galadaraba l-fond kien rekwizizzjonat li sussegwentement alloka l-fond lill-konjugi Stafrace.

8. Illi kawza ta' din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni r-rikorrenti kellhom jaccettaw lil konjugi Stafrace bhala inkwilini taghhom.

9. Illi l-fond in kwistjoni m'ghadux rekwizizzjonat ghax harget Ordni tad-Derekwizizzjoni fl-24 ta' Lulju 2007 però l-intimata Stafrace minkejja diversi infrazzjonijiet fil-lokazzjoni taghha u qabel tal-ex-zewgha, tant li saqqfu bitha u bnew sular fuqha, baqghet tghix fil-fond in kwistjoni sallum minghajr ma l-Awtorità tad-Djar hadet il-passi necessarji biex il-fond jigi ripristinat fl-istat pristinu tieghu.

10. Illi l-Awtorità tad-Djar ma ghamlet xejn biex tirregolarizza l-pussess li huma kienu taw lill-konjugi Stafrace liema fond llum huwa l-unika r-residenza ta' Nathalie Stafrace stante li hija divorzjata.

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

12. Illi l-Awtorità tad-Djar flimkien mal-Avukat Generali ghandha thallas id-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba dak impost fuqhom b'din ir-rekwizizzjoni li kisret id-drittijiet taghhom kostituzzjonali taghhom kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol talKonvenzjoni Ewropea.

13. Illi ghalhekk ghad li huwa minnu li r-rikorrenti baqghu titolarji u proprjetarji tal-fond de quo, gie impost fuqhom 'landlord /tenant relationship' u fil-verità l-agir huwa esporprjazzjoni de facto u dan ikkrea pregudizzju sproporzjonat u eccessiv fuq l-esponenti bi ksur tal-Ewwel Protokol tal-Artikolu Wiehed tal-Konvenzjoni Ewropea kif già gie stabbilit fil-kawza "Fleri Soler & Camilleri vs MALTA" deciza fis-26ta' Dicembru 2006 u "Gerald Montanaro Gauci vs MALTA" deciza fit-30 ta' Awissu 2016.

14. Illi ghad illi l-istat ghandu margini ta' diskrezzjoni wiesgha biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, huwa ghandu però jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jilhaq, ikun hemm proporzjon bejn il-piz li jrid ibati s-sid li fuq il-proprjetà tieghu tohrog l-ordni ta' rekwizizzjoni u l-interess ghas-socjetà in generali u li b'din l-ingerenza sid ma jkunx assoggettat ghal disproportionate burden.

15. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem digà kellha okkazjoni tikkummenta f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjetà ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza "Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjetà tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fil-sentenza "Fleri Soler et vs Malta", moghtija fl-istess data, l-istess Qorti ukoll sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta.

16. Illi fil-kawza surreferita "Fleri Soler & Camilleri vs MALTA" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-26 ta' Dicembru 2006 l-Qorti kienet qalet "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 means 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."

17. Illi fil-kaz de quo certament li ma kienx hemm dan il-fair balance jew a reasonable relation of proportionality.

18. Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, certament li ma hemm ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeciedi l-kawza odjerna billi ssib illi r-rikorrenti nkisrilhom id-dritt fundamentali taghhom sancit bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Għaldaqstant ir-rirkorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħid l-intimati għaliex m' għandiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-ordni ta' rekwizizzjoni numru RO 43939 kienet tilledilhom id-drittijiet fundamentali taghhom kif sanciti fl- Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond bin-numru 221 gjà 105, St. Rita, F.S. Caruana Street gjà Anglu Mallia Junction, Birkirkara, proprjetà tar-rikorrenti, a favur tal-intimata Nathalie Stafrace tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu

1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jitterminaw il-lokazzjoni relattiva u jikkancellaw ghall-effetti kollha tal-ligi ir-rekwizizzjoni relattiva, oltre rimedji ohra li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jigu rrintegrati fil-pussess shih u reali godiment ta' hwejjighom.

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tar-rekwizizzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

5. Tikkundanna lill-intimati ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tas-26 ta' April 2018 li kopja taghha qed tigi hawn esebita u mmarkata bhala "Dokument C" u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni.'

3. L-Awtorità tad-Djar wieġbet:[1]

'1. Illi l-pretensjonijiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

2. Illi l-atturi ma ezawrewx ir-rimedji taghhom qabel ma fethu dawn il-proceduri.

3. Illi l-forma tar-rikors guramentat mhijiex il-forma rikjesta ghat-talbiet ta' natura kostituzzjonali; ghalhekk l-esponenti qed jeccepixxu n-nullità tar-Rikors – f'kull kaz l-esponent ma ghandux ibati l-ispejjez tal-ghazla maghmula mill-attur li juza r-rikors guramentat ghall-ghan tat-talbiet maghmula.

4. Illi l-funzjoni ta' din il-Qorti mhijiex wahda intiza biex takkorda u tiddeciedi dwar danni – kif qed jippretendu l-atturi.

5. Illi l-atturi jridu jippruvaw li huma s-sidien tal-fond mertu tal-kawza u li ma hemm ebda sidien ohra ghajrhom li ghandhom interess f'din il-proprjetà.

6. Illi l-atturi setghu kkontestaw l-Ordni ta' Rekwizizzjoni u setghu wkoll ma accettawx il-kirja – anzi setghu ikkontestawha; la ma ghamlux

[1] Fol. 24 et seq.

hekk kif permess lilhom mil-ligi, allura jigi li issa kienet giet mahluqa kirja valida bejn is-sidien u l-okkupant.

7. Illi hemm sensiela ta' sentenzi li jiddikjaraw li l-hrug ta' Ordni ta' Rekwizizzjoni mhuwiex per se leziv tad-drittijiet fundamentali tas-sidien; u l-Gvern hu awtorizzat li juza l-istock kollu tad-djar fil-pajjiz biex jaqdi bzonnijiet ta' akkomodazzjoni socjali.

8. Illi Intant fuq dan il-fond harget ordni ta' de rekwizizzjoni fl-24 ta' Lulju 2007 u ghalhekk is-sidien kienu hielsa li jekk ma kienx hemm titolu validu iehor li jipprotegi lill-okkupanti, huma setghu mexxew ghall-izgumbrament tal-istess okkupanti.

9. Illi z-zmien twil li ghadda sakemm l-atturi iddecidew li jagixxu juri li fil-verità il-lezjoni lanjata minnhom ma kienitx wahda daqstant kbira.

10. Illi ghalhekk l-ordni ta' rekwizizzjoni per se ma kisret ebda dritt fundamentali tal-atturi – u wkoll il-Qorti ma ghandhiex seta' li tittermina l-effetti tal-Ordni ghaliex il-Qorti ma ghandiex tiehu f'idha d-diskrezzjoni tal-istat moghtija lilha skond ligi li per se mhijiex wahda anti-kostituzzjonali.'

4. L-Avukat Ġenerali wieġeb:[2]

'Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bl-Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġa mill-Awtorità tad-Djar fir-rigward tal-fond bin-numru 221 gja 105, St. Rita, F.S. Caruana Street gja Anglu Mallia Junction, Birkirkara, qed jiġu miksura l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi huma qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà msemmija mingħajr ma qed jingħataw kumpens adegwat;

1. Illi in linea preliminari ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni.

2. Illi in linea preliminari wkoll l-esponent jeċepixxi illi l-forma tar-rikors ġuramentat mhijiex il-forma adattata għat-talbiet ta' natura kostituzzjonali.

3. Illi in linea preliminari wkoll in kwantu li l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes kontra l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni bin-Numru RO 43939, dan ifisser illi strettament it-tilwima tagħhom hija mal-Awtorità tad-Djar li skont l-artikolu 24 tal-Att dwar l-Awtorità tad-Djar (Kap. 261 tal-Liġijiet

[2] Fol. 27 *et seq*.

ta' Malta) l-Awtorità tad-Djar assorbiet id-drittijiet, obbligi, funzjonijiet u assi li qabel kienu jappartjenu lid-Direttur Għall-Akkomodazzjoni Soċjali. L-esponent jeċepixxi wkoll illi ġaladarba ir-rikorrenti mhumiex qed jattakaw xi dispożizzjoni partikolari tal-liġi u lanqas xi egħmil magħmul mill-Avukat Ġenerali, l-Avukat Ġenerali ġie mħarrek bla bżonn f'dawn il-proċeduri a sensu tal-artikolu 181B tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta u għaldaqstant għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju;

4. Illi in linea preliminari wkoll huwa inkonċepibbli kif ir-rikorrenti fir-rikors in risposta qed jilmentaw mill-fatt illi l-intimata Nathalie Stafrace qegħda tokkupa l-fond 221 gjà 105, St Rita F.S. Caruana street gjà Anglu Mallia Junction, Birkirkara meta fl-istess att qegħdin jindikaw illi l-istess Nathalie Stafrace tirrisjedi f'fond differenti u cioè dak bin-numru 223, Madonna ta' Pinu, F.S. Caruana Street, Birkirkara li ta' min jgħid illi dwaru għaddejja kawża kostituzzjonali oħra. Għaldaqstant ir-rikorrenti għandhom jirregolaw rwieħhom f'dan ir-rigward u l-esponent jirriżerva d-dritt illi jqajjem eċċezzjonijiet ulterjuri wara li jqis il-pożizzjoni li ser jieħdu ir-rikorrenti fir-rigward ta' din id-diskrepanza;

5. Illi mingħajr preġudizzju l-esponent jeċepixxi wkoll illi l-atturi setgħu ikkontestaw l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u setgħu ukoll ma aċċettax il-kirja u anke setgħu jikkontestawha. Għalhekk fid-dawl tan-nuqqas ta' eżawriment tar-rimedji ordinarji, l-esponent qiegħed umilment jistieden lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiddeklina milli teżerċita' s-setgħat kostituzzjonali tagħha ai termini tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

6. Illi l-esponent jeċepixxi wkoll illi ġaladarba r-rikorrenti bl-ebda mod ma ikkontestaw l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u ġaladarba huma aċċettaw il-kera ifisser illi l-kirja kienet waħda valida;

7. Illi in linea preliminari wkoll l-esponent jeċċepixxi illi l-iskop ta' proċediment kostituzzjonali u konvenzjonali mhuwiex sabiex jinkised riżarċiment għal allegati danni li jistgħu jiġu reklamati permezz ta' kawża quddiem il-qrati ordinarji u dan għaliex proċediment ta' din ix-xorta huwa ta' natura straordinajra u għaldaqstant din l-Onorabbli Qorti ċertament li m'għandiex tilqa' t-talba tar-rikorrenti għall-allegati danni;

8. Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin.

9. Illi sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq l-artikolu 37, l-esponent jeċepixxi li dan huwa għal kollox improponibbli u dan peress illi l-artikolu 37 japplika biss f'każ ta' teħid forzuz tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Però ċertament li fil-każ odjern tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-ħruġ ta' Ordni

ta' Rekwiżizzjoni, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni iżda biss il-pussess ta' dik il-proprjetà. Il-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

10. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirreleva li skont il-proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strassburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Partikolarment fis-sentenza Edwards vs. Malta deċiża fl-24 t'Ottubru 2006, il-Qorti Ewropea tal-Ġustizzja dwar il-liġi tar-rekwiżizzjoni kienet ippronunzjat ruħha b'dan il-mod:

> *"In the present case, the Court can accept the Government's arguments that the requisition and the rent control were aimed at ensuring the just distribution and use of housing resources in a country where land available for construction could not meet the demand. These measures, implemented with a view to securing the social protection of tenants (see, mutatis mutandis, Hutten – Czapska, cited above paragraph 178, and Ghigo, cited above, paragraph 58), were also aimed at preventing homelessness, as well as at protecting the dignity of poorly off tenants (see paragraphs 43 and 47 above). The Court accepts that the impugned legislation had a legitmate aim in the general interest, as required by the second paragraph of Article 1."*

Għalhekk ma hemmx dubju li l-liġi ta' rekwiżizzjoni taqdi għanijiet leġittimi fl-interess ġenerali u mill-aspett legali tagħha ir-rikorrenti m'għandhomx raġun Jikkontestawha;

11. Illi stabbilit li l-ordni ta' rekwiżizzjoni in kwistjoni għandha għanijiet leġittimi u hija fl-interess ġenerali, b'dana li m'hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea, li l-liġi Maltija tiddisponi li ċertu postijiet jistgħu jiġu meħuda minn idejn is-sidien pro tempore biex jingħataw lil persuni li huma fil-bżonn ta' dar fejn jgħammru allura sa fejn ir-rikorrenti qed jilmentaw mill-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżżizzjoni, tali lmenti huma nfondati;

12. Illi dwar l-ilment tal-proporzjonalità fil-kumpens mirċievi mir-rikorrenti bħala konsegwenza tal-ordni ta' rekwiżizzjoni, jibda biex jingħad illi huwa prinċipju konvenzjonali milqugħ f'bosta deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal- Bniedem, li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-

każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

13. Illi fil-każ in eżami, ir-rikorrenti stess permezz tal-kuntratt ta' sub-enfitewsi temporanju datat 6 ta' Jannar 1976 (Dok A anness mar-rikors promotur) kienu b'mod ħieles stabbilew il-valur ta' Lm70 (u cioè EUR163.06) fis-sena għall-okkupazzjoni tal-fond mertu tal-każ odjern għal sbatax–il sena u cioè bejn is-snin 1976 u 1993, u fl-istess kuntratt b'mod ħieles ukoll ikkonċedew id-dritt lis-sub-enfitewta li jirrinova is-sub-enfitewsi għall-sbatax-il sena oħra b'dan li s-sub-ċens ma jkunx ogħla minn għoxrin fil-mija minn dak stipulat. Dan ifisser illi ir-rikorrenti kienu lesti li jikkonċedu il-fond mertu tal-każ odjern b'sub-ċens li ma jeċċedix l-ammont ta' EUR195.67 sas-sena 2010. Jiġifieri fi żgur sal-2010 u allura fiż-żmien kollu li l-ordni ta' rekwiżizzjoni kienet għadha fis-seħħ, ir-rikorrenti ma kienux qegħdin ifittxu għal ammont ogħla minn dan peress li ġie mpost minnhom stess, b'dana li huma kienu qegħdin iqisu dan l-ammont bħala valur ġust għall-okkupazzjoni ta' dan il-fond;

14. Illi l-esponent jeċepixxi wkoll illi għallinqas mill-atti sa issa preżentati ma jidhirx li r-rikorrenti jew l-awturi tagħhom qabel il-ftuħ ta' din il-kawża u qabel is-sena 2018, kienu kkontestaw l-ammont tal-kumpens b'xi ittra uffiċjali jew protest. Għalhekk dan jimplika għall-esponent li sad-data li r-rikorrenti fetħu dawn il-proċeduri huma ma kienux daqshekk imdejjqin bl-ammont ta' kumpens iffissat ladarba qatt ma ħadu azzjoni. F'dawn iċ-ċirkostanzi l-mogħdija taż-żmien biex fetħu dawn il-proċeduri ssarraf f'aċċettazzjoni jew aħjar f'akkwexxenza minn naħa tagħhom għall-qagħda li kienu jinsabu fiha;

15. Illi minn dan kollu jsegwi li anke l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar il-proporzjonalità tal-kumpens ma jinsabx ġustifikat;

16. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponent jeċepixxi wkoll illi fuq il-fond mertu tal-każ odjern ħarġet ordni ta' de-rekwiżizzjoni u għalhekk is-sidien kienu ħielsa li jekk ma kienx hemm titolu validu ieħor, huma setgħu mexxew għall-iżgumbrament tal-okkupanti;

17. Illi jsegwi għalhekk illi ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk it-talba għal dikjarazzjoni ta' ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kull talba għal kumpens mhijiex mistħoqqa;

18. Illi fir-rigward tat-talba tar-rikorrenti sabiex din l-Onorabbli Qorti tordna lill-intimati jitterminaw il-lokazzjoni u jikkanċellaw l-effetti tagħha, l-esponent jeċepixxi illi peress illi ħarġet l-ordni ta' de-rekwiżizzjoni jidher li ma hemm ebda lokazzjoni x'tiġi terminata minn naħa tal-Awtorita' tad-Djar;

19. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jeċepixxi wkoll illi din l-Onorabbli Qorti m'għandiex is-setgħa

li tittermina l-effetti ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni għaliex il-Qorti m'għandiex tieħu f'idejha id-diskrezzjoni tal-Istat f'materja soċjali;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirriżulta li ma hemm ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.'

5. L-intimata Nathalie Stafrace wieġbet:[3]

'1. Illi in linea preliminari jigi eccepit illi r-rikorrenti naqsu milli jgibu prova tat-titolu taghhom fuq il-fond in kwistjoni;

2. Illi in linea preliminari wkoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost, jigi eccepit illi l-atturi kellhom rimedji ordinarji ohra li permezz taghhom setghu facilment jikkontestaw inter alia l-Ordni ta' Rekwizizzjoni kif ukoll il-kera. Di più, gialadarba qatt ma kkontestaw il-kera, tezisti ghalhekk kirja valida bejn is-sidien u l-okkupant. Ghaldaqstant stante in-nuqqas t'ezawriment ta' rimedji ohrajn, l-esponenti qeghda umilment titlob lil dina l-Onroabbli Qorti joghgboha tiddeklina milli tezercita s-setghat kostituzzjonali taghha u dan in linea mal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Illi fil-mertu l-esponenti topponi t-talbiet attrici bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghar-ragunijiet li jsegwu;

4. Illi jibda biex jinghad illi l-kirja tal-fond de quo hija kirja protetta mil-ligi hekk kif mendata bl-Att X tal-2009 u di più, l-esponenti dejjem kienet puntwali fil-hlasijiet taghha, hekk kif jirrizulta mid-"Dokument A" hawn anness;

5. Illi ghaldaqstant, kwalunkwe rimedju li jista' jinghata minn din l-Onorabbli Qorti ma ghandu qatt jippregudika r-relazzjoni lokatizja ezistenti bejnha bhala l-inkwilin, u bejn sidien il-fond;

6. Illi f'kaz li dina l-Onorabbli Qorti tiddeciedi favur l-atturi, ghandu jkun l-iStat u mhux persuni privati, f'dan il-kaz, l-esponenti li ghadha tirrisjedi fil-fond ma' binha minuri, purament ghal skop t'abitazzjoni sforz in-nuqqas ta' mezzi finanzjarji, li ghandu jigi ordnat jipprovdi rimedju ghal lezjonijiet tad-drittijiet fundamentali.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.'

---

[3] Fol. 36 *et seq*.

6. B'sentenza mogħtija fis-27 ta' Jannar, 2021 l-ewwel Qorti ddeċidiet billi:

> *'... filwaqt tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati ħlief id-disa' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat li qiegħda tiġi milqugħa għar-raġunijiet spjegati f'din is-sentenza, tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti kif ġej:*
>
> *1. Tilqa' l-ewwel talba limitatament billi tiddikjara li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni R0 43939 kienet tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*
>
> *2. Tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara li bl-operazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16, li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Nathalie Stafrace tal-fond mertu tal-kawża, qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Konsegwentement, tiddikjara li l-intimata Nathalie Stafrace ma tistax aktar tistrieħ fuq il-protezzjoni tal-Kap. 69 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 sabiex tkompli ġġedded il-kirja;*
>
> *3. Tilqa' t-tielet u raba' talba u tillikwida kumpens fl-ammont ta' għaxart elef Ewro (€10,000). Tordna lill-intimati Avukat al-Istat u l-Awtorità tad-Djar iħallsu dan il-kumpens lir-rikorrenti.*
>
> *L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-Avukat tal-Istat u l-Awtorità tad-Djar in solidum bejniethom.'*

7. Fis-17 ta' Frar, 2021 l-intimata Nathalie Stafrace appellat minn din is-sentenza. Tilmenta illi '*l-ewwel Qorti ... ma afferratx kif jixraq il-provi prodotti u għamlet valutazzjoni, fattwali u legali, għal kollox errata tagħhom u wkoll wettqet apprezzament żbilanċjat tal-fatti kif lilha mressqa mill-partijiet.'* Tikkontendi li f' dan il-każ ma seta' qatt jingħad illi r-rikorrenti sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom għaliex il-kirja in kwistjoni kienet waħda purament volontarja. Għalhekk ukoll, skont l-appellanti, l-ewwel Qorti ma kellha qatt tiddikjara li hija ma tistax aktar

tistrieħ fuq il-protezzjoni tal-Kap. 69 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 sabiex tkompli ġġedded il-kirja.

8. Permezz ta' tweġiba ppreżentata fit-22 ta' Frar, 2021 ir-rikorrenti wieġbu illi: (i) l-istess huwa rritu u null għaliex l-okkju ma tniżżilx b'mod sħiħ; (ii) Nathalie Stafrace m'għandhiex *locus standi* għaliex allegazzjonijiet ta' ksur ta' drittijiet fundamentali huma biss diretti kontra l-Istat; (iii) l-appell prinċipali huwa infondat billi ma sar l-ebda apprezzament żbaljat tal-provi; u illi (iv) l-intimata Stafrace għandha tħallas l-ispejjeż doppji billi l-appell tagħha huwa frivolu u vessatorju. Inoltre r-rikorrenti appellati ppproponew appell inċidentali b'referenza għall-kumpens likwidat mill-ewwel Qorti. Isostnu li l-kumpens kellu jkun mill-inqas €42,000 '*bħala danni subiti tul l-okkupazzjoni sħiħ mill-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni'.*

9. L-Avukat tal-Istat u l-Awtorita' tad-Djar wieġbu għall-appell prinċipali billi, filwaqt li rrimettew ruħhom għall-ġudizzju ta' din il-Qorti, qalu illi '*huwa minnu li l-preċett tal-'pacta sunt servanda" għandu jingħata valur anke f'din il-kawża jekk jirriżulta li kien hemm ftehim bejn il-partijiet.'*

10. Rat illi fir-rigward tal-appell inċidentali tar-rikorrenti, l-Avukat tal-Istat wieġeb illi: (i) l-istess huwa afflitt minn anomalija li tista' twassal għan-nullità billi sar f'isem Benjamin Testa biss; (ii) ma setax isir għaliex

l-appell prinċipali ma jattakkax dik il-parti tas-sentenza li għaliha jirreferi l-appell inċidentali; u (iii) għandu f'kull każ jiġi miċħud bl-ispejjeż.

11. L-appellanti Stafrace wieġbet illi l-appell inċidentali tar-rikorrenti għandu jiġi miċħud għaliex ma sofrew l-ebda danni.

Fatti.

12. Il-fatti prinċipali għall-iskop tal-appell tal-intimata Stafrace u tal-appell inċidentali tar-rikorrenti huma dawn:

i. Il-fond 221, St. Rita F.S. Caruana Street, Birkirkara kien inxtara minn missier ir-rikorrenti (Alfred Testa) fit-13 ta' Jannar, 1967 matul iż-żwieġ tiegħu ma' Carmela Testa. Alfred Testa miet fl-4 ta' Novembru, 1969 u wirtuh uliedu, l-aħwa Testa;[4]

ii. Fis-7 ta' Mejju, 1981 il-fond kien rekwiżizzjonat bl-ordni numru 43939;[5]

[4] Fol. 9 – 10.
[5] Fol. 80, 112 – Dak iż-żmien l-ordni ta' rekwiżizzjoni nħarġet fuq Emanuel Farrugia li kien akkwista l-fond b' ċens temporanju mingħand George Valletta li kien akkwista sub-ċens temporanju tal-imsemmi fond għall-perjodu ta' 17-il sena mingħad Carmela Testa u wliedha fis-6 ta' Jannar 1976. Dawn il-konċessjonijiet emfitewtiċi ġew rexissi b' kuntratt tal-1 ta' Lulju 1985 (ara fol. 2 et seq.).Konsegwentement, fl-1 ta' Novembru 1988 nħareġ ordni ta' rekwiżizzjoni ieħor bl-istess numru fil-konfront ta' Carmela Testa u ulieda l-appellati (ara fol. 80; 114).

iii. Carmela Testa talbet illi l-fond jiġi allokat lin-neputija tagħha Mariella Gherxi, dak iż-żmien għarusa lil John Ciappara,[6] iżda l-fond kien għadu jgħix fih ċertu Emanuel Farrugia li kien enfitewta. Dan tal-aħħar kien żgumbrat u ċ-ċwievet ingħataw lura lid-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali fl-4 ta' Ġunju, 1985.[7] Sussegwentement, fis-27 ta' Ġunju, 1985 il-fond għadda fil-pussess ta' Mary Carmen Gherxi;[8]

iv. Fl-1 ta' Frar, 1989 id-Dipartiment tal-*Housing* irċieva ittra mingħand '*Mrs N. Stafrace'* biex tapplika għall-fond allokat lil oħtha Ciappara li kienet *a sua volta* applikat għal post ieħor.[9] Jirriżulta li dak iż-żmien, bl-approvazzjoni ta' Carmela Testa,[10] il-konjuġi Stafrace kienu diġa` qegħdin jgħixu fil-fond in kwistjoni flimkien mal-konjuġi Ciappara.[11] Iżda eventwalment il-konjuġi Ciappara ħarġu minn dak il-fond u baqgħu jokkupawh il-konjuġi Stafrace;

v. Permezz ta' skrittura datata 22 ta' Mejju, 1990, li ġiet mibgħuta lill-Awtorità tad-Djar, Carmela Testa ddikjarat illi:

> *'jien hawn taħt iffirmata Carmela Testa .... naċċetta lil Carmel Stafrace bħala inkwilin ġdid u uniku tal-imsemmi terran, peress illi John Ciappara, l-inkwilin l-ieħor tal-istess post se joħroġ mit-terran.'*[12]

---

[6] Ittra datata 2 ta' Diċembru 1982 a fol. 115. Ara ukoll fol. 81 et seq.
[7] Fol. 118.
[8] Fol. 87; 121.
[9] Fol. 88.
[10] Fol. 90 – 92; 122 – 124.
[11] Fol. 132.
[12] Fol. 94.

vi. Fit-8 ta' Novembru 1990 id-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali talab lir-raġel tal-appellanti sabiex jinfurmah jekk martu kinitx bint wieħed mis-sidien tal-post, u fl-affermattiv jitolbu għal dikjarazzjoni ffirmata mill-proprjetarji kollha li *".... huma ma jsibux diffikulta' li jagħrufhom bħala l-inkwilina legali tal-post"*.[13] Madanakollu, mhux kulħadd aċċetta li jiffirma.[14] Skont l-appellanti[15] nannitha Carmela Testa kienet irrabjat meta saret taf b'dan u qaltilha li hi tikkmanda u f'Diċembru tal-istess sena bagħtet tinforma lid-Dipartiment li hija '*proprjetarja unika tal-post ... u ma nsib l-ebda oġġezzjoni li l-post nikrih lil Mr Carmel u Mrs Nathalie Stafrace.'*[16]

vii. Madanakollu, fil-25 ta' Frar, 1991 id-Dipartiment tal-*Housing* ħareġ avviż kontra Carmel Stafrace u Carmela Testa sabiex jitilqu l-pussess tal-fond u jikkunsinnaw lura ċ-ċwievet;[17]

viii. Minkejja dan, l-appellanti baqgħet tgħix fil-fond in kwistjoni versu l-ħlas ta' kera ta' Lm 70 fis-sena lil nannitha, Carmela Testa, f'żewġ pagamenti ta' Lm35 kull sitt xhur.[18] Mill-provi ma jirriżultax li l-Awtorita' tad-Djar ħadet xi passi kontra l-appellanti u żewġha.

---

[13] Fol. 136.
[14] Ara l-faċċata ta' wara tal-istess dokument u x-xhieda ta' Emauela Gherxi.
[15] Fol. 132.
[16] Fol. 96; 125 – fejn identifikat lilha nnifisha bħala 'unika' proprjetarja tal-fond.
[17] Fol. 134, 135.
[18] Fol. 97 – l-appellat Benjmin Testa xehed illi l-fond orġinali ngħata b' ċens lil George Valletta versu s-somma ta' Lm70 fis-sena u baqa' jitħallas l-istess ammont anké wara li l-fond għadda b' kera tramite l-*Housing* (fol. 103 – 104); 132 u Dok E a fol. 140 – 143.

ix. Fis-sena 2007 l-Awtorità tad-Djar spezzjonat il-fond u rriżultalha li kienu jgħixu ġo fih l-appellanti u żewġha li nfurmawha li kienu qegħdin iħallsu l-kera lis-sid.[19] Kien fl-24 ta' Lulju, 2007 li l-fond ġie derekwiżizzjonat;[20]

x. Skont l-appellanti, nannitha qatt ma ħalliet lir-rikorrenti appellati jgħollulha l-kera u filfatt sakemm damet ħajja Carmela Testa dejjem ħallset kera ta' Lm70 fis-sena. Tgħid li wkoll meta l-Gvern kien ipprovda għaż-żieda tal-kera, Carmela Testa ma riditx li l-kera tiżdied.[21] Ippreżentat ukoll irċevuta tal-10 ta' Diċembru, 2012 permezz ta' liema l-appellat Benjamin Testa aċċetta l-kera fis-somma ta' €81 (Lm35) għan-nom tal-eredi ta' Carmela Testa;[22]

xi. Carmela Testa mietet fil-31 ta' Ottubru, 2012;[23]

xii. Fit-12 ta' Frar, 2013 l-appellat Benjamin Testa bagħat ittra '*lil kull min hu kkonċernat'* li r-residenza in kwistjoni ser toħroġ fis-suq għall-bejgħ iżda '*inti ser tiġi preferut biex tixtri din ir-residenza ... F'każ li m'għandekx interess tixtri ... l-kera se togħla għal amont ta' mitejn euro*

[19] Fol. 102.
[20] Fol. 74; 127 – 128.
[21] Fol. 132.
[22] Fol. 143.
[23] Fol. 168.

(€200) fis-sena' skont il-liġi.[24] L-appellanti għażlet li tħallas €200 fis-sena pagabbli €100 kull sitt xhur liema kera ġiet aċċettata mill-appellati sas-6 ta' Diċembru, 2017.[25] F'Ġunju tal-2018 ġiet imbagħad preżentata l-kawża tal-lum.

L-APPELL TA' NATHALIE STAFRACE.

13. Qabel kull konsiderazzjoni dwar l-appell fil-mertu, il-Qorti sejra tagħmel aċċenn għall-eċċezzjoni tar-rikorrenti dwar l-appell ta' Stafrace.

14. Ir-rikorrenti jsostnu li l-appell hu null għaliex l-okkju ma fihx l-ismijiet tal-partijiet kollha fil-kawża. Eċċezzjoni li llum m'għadhiex rilevanti għaliex b'digriet tat-18 ta' Marzu, 2021 din il-Qorti awtorizzat korrezzjoni.

15. L-istess rikorrenti jsostnu wkoll li Nathalie Stafrace '*m'għandhiex locus standi f'dak li ġie deċiż'* għaliex allegazzjonijiet ta' ksur ta' drittijiet fundamentali huma biss diretti kontra l-Istat. Il-qorti ma taqbilx. Stafrace hi parti fil-kawża u għalhekk kellha jedd tappella mis-sentenza tal-ewwel Qorti. Dan iktar u iktar meta tikkunsidra li bis-sentenza appellata ġie deċiż li bid-dritt ta' rilokazzjoni li tgawdi minnu dik l-intimata, qiegħed jinkiser id-dritt fundamentali tar-rikorrenti protett mill-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u li l-istess intimata ma tistax tkompli tistrieħ fuq

[24] Fol. 144.
[25] Fol. 133; 145 – 147.

id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Art. 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili sabiex tkompli ġġedded il-kirja.

16. Għal dak li jirrigwarda l-meritu tal-appell, l-appellanti issostni li l-ewwel Qorti ma kellha qatt issib ksur tad-dritt fundamentali peress li l-kirja lilha saret b'mod volontarju mis-sid. Għalhekk l-ewwel Qorti ma kellhiex tiddeċiedi li ma tistax tistrieħ iktar fuq il-Kap. 69 u l-Art. 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili sabiex tkompli ġġedded il-kirja.

17. Il-konsiderazzjonijiet prinċipali li għamlet l-ewwel Qorti kienu s-segwenti:

> *'Fil-kaz tal-lum, għalkemm l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni tneħħiet fl-2007, ir-rikorrenti xorta waħda sabu ruħhom f'sitwazzjoni fejn huma kostretti jkomplu jġeddu l-kirja tal-fond minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Isegwi għalhekk li mhuwiex korrett l-Avukat tal-Istat meta fis-sottomissjonijiet tiegħu jargumenta li wara li l-fond ġie derekwiżizzjonat ma kien hemm xejn qed iżomm lir-rikorrenti milli jieħdu l-fond lura f'idejhom. Kif lanqas ma huma korretti l-intimati l-oħra meta jargumentaw illi l-kirja hija waħda volontarja.*
>
> ...
>
> *Fil-każ tal-lum, ir-rikorrenti mhux jikkontestaw il-legalità tal-leġislazzjoni. Lanqas ma qegħdin jikkontestaw il-leġittimità tal-iskop għaliex saret. Madanakollu, il-piż sabiex jintleħaq dan l-għan ma kellux jintrefa kollu mis-sidien imma kellu jiġi żgurat bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tas-soċjetà in ġenerali.*
>
> *Il-kera għadha marbuta bil-kera ġusta a tenur tal-artikolu 4(2) tal-Kap 69. Peress illi l-kirja tal-intimata hija regolata bil-Kap. 69, ir-rikorrenti ma setgħu jagħmlu xejn biex itejjbu il-posizzjoni tagħhom. Anke li kieku r-rikorrenti ppreżentaw talba għall-awment fil-kera quddiem il-Bord, jibqa' l-fatt illi l-ammont illi l-Bord jista' jiffissa bil-liġi huwa baxx ħafna meta mqabbel mal-kera li fond bħal dak mikri lill-intimata jista' jikseb fis-suq ħieles. Għal dik li hija kera, il-Bord ma jistax jawtorizza awment fil-kera*

li tkun ogħla minn 40% tal-valur lokatizju tal-fond fl-1914 – aktar minn mitt sena ilu!

Il-Qorti tosserva wkoll li l-emendi għall-Kap. 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles.

Għalkemm illum bl-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 il-kera togħla kull tlett snin, din iż-żieda mhjiex tali li jista' jingħad li hija l-kera ġusta fis-suq li ġġib magħha din il-proprjetà. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond in kwistjoni, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huma r-rikorrenti li qegħdin ibatu l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqhom.

...

Imbagħad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrenti, a paragun ma' sidien oħra, li ma kinux vinkolati bil-Kap 69, tgħarrqet aktar.

Apparti dan kollu, hemm ukoll l-inċertezza għar-rigward ta' meta s-sid ikollu d-dritt jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu u li l-kera tista' tibqa' tiġġedded għal żmien indefinit. Fil-każ tal-lum jirriżulta li l-intimata għad għandha biss ħamsa u ħamsin sena u magħha hemm jgħix binha.

Il-Bord li Jirregola l-Kera għandu idejh marbutin b'dak li tipprovdi l-liġi u jista' jordna l-iżgumbrament tal-inkwilin biss f'każijiet limitati. L-ilment tar-rikorrenti hija materja li teżorbita l-kompetenza tal-Bord għaliex dwar ir-relazzjoni furzata ta' sid u inkwilin imposta fuq ir-rikorrenti, il-Bord ma jista' jagħmel xejn. Ma jistax ikun hemm ripreża tal-fond għaliex jeħtieġ li jkunu sodisfatti numru ta' kondizzjonijiet strinġenti qabel ma' l-Bord ikun jista' jilqa' t-talba tas-sid.

...

Il-provvedimenti tal-Kap. 69 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 jipproteġu lill-inkwilini mingħajr konsiderazzjoni għall-bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, b'mod li bħal fil-każ odjern, ġie leż il-prinċipju ta' proporzjonalità għaliex il-kera attwali tal-fond tant hija baxxa li dak li suppost qegħdin jaqilghu f'xahar, ir-rikorrenti lanqas qed jaqilghuh f'sena.

L-attur Benjamin Testa jispjega li huma kienu kkonċedew il-fond b'konċessjoni enfitewtika temporanja wara l-parir li ngħataw f'dan is-sens għaliex b'hekk biss dak iż-żmien setgħu jdaħħlu xi ħaġa tal-flus mill-proprjetà mingħajr ma jbiegħu. Dan kien qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979 imma minkejja li l-fond kien dekontrollat, xorta waħda spiċċa ġie rekwiżizzjonat.

Fil-każ tal-lum jirriżulta li bis-saħħa tal-ordni ta' rekwizizzjoni, il-proprjetà ġiet allokata lill-intimata għall-kera ta' Lm70 (€163) fis-sena. Għalkemm l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni tneħħiet, l-inkwilina setgħet tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni permezz tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta bil-kera awmentata skont l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009.

Huwa minnu li l-kirja kienet ġiet aċċettata minn Carmela Testa u uħud mir-rikorrenti, imma wieħed irid iżomm f'moħħu li s-sidien ma setgħux jipprevedu li din il-liġi kienet ser tinterferixxi b'mod daqshekk drastiku fid-drittijiet tagħhom aktar ma bdew jgħaddu s-snin.

Fuq kollox, mill-atti jirriżulta li s-sidien kienu kostretti jikru l-fond peress li ġie rekwiżizzjonat mis-Segretarju tad-Djar. L-uniku għażla li kellhom kienet dwar minn ser imur jgħix fih. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ huma għażlu li ghall-anqas il-fond jiġi mikri lil xi ħadd minn tal-familja. Dan ċertament ma jfissirx illi krewh minn jeddhom. Għalkemm Carmela Testa ddikjarat li kienet kuntenta bl-intimata fil-kirja, fl-aħħar mill-aħħar ma kellhiex għażla oħra u żgur li ma setgħetx tieħu l-post lura.

Carmela Testa u uliedha r-rikorrenti ma setgħu jagħmlu xejn aktar f'dik is-sitwazzjoni legali li sabu ruħhom fiha, għaliex jew jikru bil-liġijiet viġenti lill-intimata jew il-fond jiġi allokat lil terzi. B'daqshekk ċertament ma rrinunzjaw għall-ebda drittijiet tagħhom u lanqas ma rratifikaw kull ma ġara.

...

Għalkemm setgħet intalbet żieda fil-kera quddiem il-Bord li jirregola l-Kera, kif diġà ntqal xorta jibqa' l-fatt illi hemm limitazzjonijiet dwar kif tiżdied il-kera, u m'għandhom l-ebda relazzjoni mal-kera fis-suq miftuħ.

Meta r-rikorrenti u qabilhom Carmela Testa bdew jaċċettaw il-kera ma setgħu qatt jobsru li ser ikollhom ikomplu jirrikonoxxu lill-inkwilini fil-kirja tal-fond b'kera irriżorja li bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju attwali tal-fond u mingħajr l-ebda rimedju effettiv sabiex jieħdu pussess ta' ħwejjiġhom lura aktar minn tletin sena wara, u dan meta l-problema ta' akkomodazzjoni soċjali ma baqgħetx aktar waħda kritika.

Il-fatt illi l-inkwilina hija n-neputija ta' Carmen Testa li riedet li l-fond jiġi allokat lilha minflok lill-barranin ma jibdel xejn. Kienet ser tiġi kostretta tirrikonoxxi inkwilin fil-proprjetà tagħha u talbet li tal-inqas li jkun xi ħadd tal-familja. Il-Qorti ttenni li kontrarjament għal dak li jgħidu l-intimati fis-sottomissjonijiet tagħhom, il-fond qatt ma inkera liberalment.

Fil-każ tal-lum, din il-Qorti għandha quddiemha kemm tiswa l-proprjetà, kemm hu l-valur lokatizju tagħha u kemm qed titħallas kera mill-intimata. Kif diġà ntqal, meta wieħed iqabbel il-valur lokatizju tal-proprjetà mal-kera li r-rikorrenti għandhom dritt jipperċepixxu taħt l-effetti tal-artikolu 1531Ċ, wieħed isib li hemm sproporzjon bejn qagħda

u oħra. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapport tekniku fih element inevitabbli ta' soġġettività, illi mhux bilfors ir-rikorrenti kienu sejrin isibu jikru b'kemm qal il-perit tekniku, u illi meta tqis l-iskop soċjali l-kera ma jkunx bilfors daqs il-kera fis-suq ħieles, xorta jibqa' l-fatt illi hemm diskrepanza konsiderevoli bejn il-kera xierqa u l-kera li jirċievu r-rikorrenti. Ir-rapport tal-perit juri illi din id-diskrepanza kompliet tikber aktar ma għaddew is-snin.

Għalhekk, minkejja li l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, billi l-ammont ta' kera dovut bil-liġi bl-applikazzjoni tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 huwa tant baxx meta mqabbel mal-valur lokatizju stabbilit mill-perit tekniku, ma jistax jingħad li r-rikorrenti qegħdin jingħataw kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' a 'disproprotionate and excessive burden' fuq is-sidien.

Il-Qorti qiegħda tqis ukoll illi (a) diġà r-rikorrenti ilhom għexieren ta' snin b'idejhom marbutin ma jistgħux jitolbu dik il-kera mingħand l-inkwilina li jidhirlhom huma; (b) din is-sitwazzjoni ser tkompli għal diversi snin oħra u, (c) ir-rikorrenti m'għandhom l-ebda ċertezza li l-kirja ser tintemm meta tiġi nieqsa l-intimata.

Dan iwassal lill-Qorti biex tqis illi r-rikorrenti ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, imħares taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.'

18. Mill-fatti rriżulta li kuntrarjament għal dak dikjarat minn Carmela Testa lid-Dipartiment tal-*Housing,* ma kinitx proprjetarja assoluta tal-fond oġġett tal-kawża. Uliedha l-appellati wirtu s-sehem ta' missierhom mill-istess fond fl-1969. Madanakollu dan tal-aħħar ħalla lil martu użufruttwarja.[26] Jinftiehem li l-proprjetà *de quo* għaddiet għand ir-rikorrenti b'mod sħiħ meta mietet Carmela Testa fl-2012.

19. Huwa minnu li Carmela Testa riedet li l-fond in kwistjoni jiġi allokat lin-neputijiet tagħha, l-ewwel lil Mariella Ciappara xebba Gherxi u imbagħad lill-appellanti. Imma dan kien biss <u>wara</u> li l-fond kien diġa`

---

[26] Skont ix-xhieda tal-appellata Joyce Vella a fol. 148.

rekwiżizzjonat mill-Gvern. Jirriżulta wkoll illi filwaqt li l-Gvern kien alloka l-fond lill-konjuġi Ciappara, meta daħlet tgħix minflokhom l-appellanti hija ma kinitx ġiet formalment rikonoxxuta tant illi fil-25 ta’ Frar, 1991 intalbet titlaq il-pussess tal-istess. Għalkemm l-appellanti ssostni li d-Dipartiment tal-*Housing* infurmaha li setgħet tirranġa bil-kunsens tas-sid, mid-dokumenti jirriżulta li fl-1990, ċioe` qabel it-talba tas-sidien għar-rilaxx tal-fond, Carmela Testa kienet diġa` nfurmat lill-*Housing* li xtaqet li l-fond jiġi allokat lill-appellanti. Kien x’kien il-każ, bħala stat ta’ fatt l-appellanti qatt ma ġiet żgumbrata mid-Dipartiment tad-Djar u baqgħet tgħix fl-istess fond u tħallas il-kera lil nannitha Carmela Testa. Kif tajjeb osservat l-ewwel Qorti b’daqshekk ma jfissirx li l-kirja mal-appellanti kienet waħda li saret b’mod liberu. Għall-qorti hu evidenti li f’ċirkostanzi fejn Carmela Testa kienet xorta ser tkun kostretta li tirrikonoxxi inkwilin fil-proprjeta` tagħha, ippreferiet li tkun tal-familja.

20. F’kull każ ukoll jekk għall-grazzja tal-argument kellu jiġi konċess li Carmela Testa tat il-kera tal-fond in kwistjoni liberament lill-appellanti, li mhuwiex il-każ ġialadarba l-fond kien rekwiżizzjonat, dan m’għandux jitqies li jnaqqas il-jedd tal-appellati għat-tgawdija ta’ ħwejjiġhom.

21. Fis-sentenza fl-ismijiet ***Charles Bonello v. Il-Kummissarju tal-Pulizija et*** mogħtija minn din il-Qorti fit-23 ta’ Novembru, 2020 intqal:

‘ ... hemm ġurisprudenza kemm lokali u wkoll tal-QEDB, li wkoll fejn is-sid ikun ta l-fond b’lokazzjoni, xorta ma jitlifx il-jedd li jipproponi dawn it-tip ta’ proċeduri (ara per eżempju sentenza tal-QEDB Cassar v. Malta tat-30 ta’ Jannar 2018). Fis-sentenza riċenti Aquilina v. Malta (40246/18) tad-9 ta’ Ġunju 2020, il-QEDB qalet:

> *“The Constitutional Court did not find a violation of the applicant’s property rights given that the applicant was aware of the applicable regime when he rented the property in 1985. However, the Court notes that it has already held, in similar circumstances, that, at the time, the owners (ancestors of the applicants) could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come, and that the decisions of the domestic courts regarding their request challenging such laws constituted interference in the applicants’ (heirs) respect (see, mutatis mutandis, Zammit and Attard Cassar, v. Malta, no. 1046/12, §§ 50-51, 30 July 2015). In such cases the Court proceeded to examine the merits and found a violation (see, for example, Zammit and Attard Cassar, cited above, §§ 65-66). There is no reason to make different conclusions in the present case. While it is true that the applicant knowingly entered into the rent agreement and set his own conditions to the extent possible, the Court considers that in 1985 he could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property priċes in the decades that followed (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 50)”.*

12. Il-Qorti ma tara l-ebda raġuni għalfejn l-istess raġunament ma japplikax għall-każ fejn is-sid ikun xtara fond li hu diġa` mikri u fejn il-kirja hi protetta taħt waħda mil-liġijiet speċjali. Dan meta tikkunsidra li minn meta r-rikorrent xtara l-fond għaddew iktar minn 26 sena, li hu perjodu twil u ma nbidel xejn sabiex itejjeb il-posizzjoni ta’ sid il-kera. Fejn qatt 26 sena ilu wieħed kien jistenna li l-valur tal-proprjeta` f’Malta kienet ser tiżdied daqshekk?’

22. Skont il-perit tekniku maħtur mill-Qorti,[27] il-valur lokatizju <u>annwali</u> tal-fond in kwistjoni kien ta’ €432 fl-1985; tela’ għal €624 fl-1989 (meta bdiet tirrisjedi fih l-inkwilina odjerna, ossija l-intimata Stafrace); żdied għal €2,748 fl-2012, jew aħjar sakemm baqgħet tirċievi l-kera Carmela Testa; żdied għal €2,916 fl-2013 (meta l-kera bdew jirċevuha r-rikorrenti wara li f’Ottubru 2012 mietet ommhom) u kompla jiżdied għal €4,440 fl-2018 ċioe` s-sena meta r-rikorrenti ppreżentaw il-kawża tal-lum.

[27] Fol. 58 *et seq*.

23. Madanakollu, mill-1981 sal-2012, ossija tul il-perjodu kollu li matulu l-fond kien rekwiżizzjonat u sussegwentment, bil-kontinwazzjoni tal-kirja protetta taħt il-Kap. 69, Carmela Testa dejjem irċeviet kera ta' Lm70 (€163) fis-sena. L-intimata ssostni li Carmela Testa kienet kuntenta b'dik is-somma tant li rrifjutat l-awmenti fil-kera permessi bil-liġi. Jitqies iżda li permezz tal-Att X tal-2009 il-liġi pprovdiet għall-awment fil-kera sa massimu ta' €185 fis-sena revidibbli kull tliet snin skont l-indiċi tal-inflazzjoni (rt. 2153Ċ tal-Kap. 16). Dan għal Carmela Testa kien ifisser awment baxx ħafna ta' €22 fis-sena.

24. Meta mietet Carmela Testa, l-appellati mbagħad awmentaw il-kera skont il-massimu permess mil-liġi, jew aħjar €200 fis-sena. Dan meta fuq is-suq ħieles l-istess proprjeta` kellha potenzjal li ġġib €2,916 f'kera annwalment. Verament li din is-somma hija approssimattiva u ma hemm l-ebda garanzija li l-appellati kienu se jsibu jikru l-fond tagħhom għal dik is-somma. Madanakollu, l-fatt li matul it-trapass ta' erbgħin sena l-liġi ma ħallietx li l-kera tiġi riveduta b'mod li jlaħħaq realistikament ma' dak li jagħti s-suq ħieles b'mod illi l-appellati ġew preklużi milli jgħollu l-kera għal somma ġusta, hija bla dubju leżiva għad-drittijiet fundamentali tagħhom protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

25. Għalhekk, filwaqt li l-argumenti mressqa mill-appellanti jistgħu jkunu ta' rilevanza għall-iffissar tal-kumpens dovut lill-appellati, ma jistgħu qatt jiġġustifikaw id-*disproportionate and excessive burden* li l-liġijiet fuq imsemmija mponew u għadhom qed jimponu sidien il-kera. Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti tal-ewwel grad kient ġustifikata li ssib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u kienet ukoll korretta meta ddikjarat li l-intimata Nathalie Stafrace ma tistax tkompli tistrieħ fuq il-protezzjoni tal-Kap. 69 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 sabiex tkompli ġġedded il-kirja.

26. L-appell ta' Nathalie Stafrace hu għalhekk miċħud.

L-APPELL INĊIDENTALI.

27. Ir-rikorrenti lmentaw limitatament mill-*quantum* tal-kumpens likwidat mill-Qorti tal-ewwel istanza.

28. L-appell inċidentali effettivament sar minn '*Benjamin Testa (K.I. ...) et*'[28] u mhux minn Benjamin Testa waħdu. Għal dak li jirrigwarda t-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat li l-appell prinċipali ma kellu x'jaqsam xejn mal-kumpens likwidat mill-ewwel Qorti, l-Artikolu 240 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jipprovdi li:

---

[28] Sottolinjar tal-Qorti.

> *''Kull parti tista' tinqeda b'appell li jsir minn sentenza, magħduda sentenza parzjali u minn kap wieħed jew iżjed ta' kull sentenza, jew minn digriet interlokutorju, u tista' mhux biss tagħmel appell inċidentali dwar is-sentenza definittiva, sentenza parzjali, kap wieħed jew iżjed ta' sentenza, jew digriet interlokutorju li jsir appell minnu, <u>iżda wkoll dwar kull sentenza jew kull kap tagħha jew digrieti interlokutorji mogħtija fl-istess kawża ukoll jekk ma jsirx appell minnhom minn min jappella</u> ...'*[29]

29. Għal dak li hu meritu, l-ewwel Qorti llikwidat kumpens ta' għaxart elef euro (€10,000).

30. Fis-sentenza appellata jingħad:

> *'... il-Qorti, wara li qieset il-fatturi kollha tal-każ, u qieset ukoll l-istima magħmula mill-perit tekniku, kif ukoll illi l-funzjoni tagħha mhijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta' jeddijiet fundamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta' għaxart elf Ewro (€10,000) għandha titħallas lir-rikorrenti bħala kumpens għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom.'*

31. Permezz tal-appell inċidentali r-rikorrenti jilmentaw illi d-danni li sofrew tul il-perjodu tal-okkupazzjoni tal-appellata u ta' qabilha sal-preżentata tar-rikors jammontaw għal €60,000. Komplew li jekk minn dik is-somma jitnaqqas 30% jew aħjar €18,000 li hi l-valur tal-għamara (kif spjegat mill-Perit), it-total tal-kera fis-suq miftuħ kien €42,000.

32. Fil-każ ta' ***Cauchi v. Malta***, deċiż mill-QEDB fil-25 ta' Marzu, 2021 ingħad li:

---

[29] Enfasi tal-Qorti.

> *'102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).*
>
> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*
>
> *104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.*
>
> *105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.*
>
> *106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted'.*

33. Il-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali saret esegwibbli u parti mil-liġi Maltija bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319). Skont ir-rapport

tal-perit tekniku nkarigat mill-ewwel Qorti,[30] il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni mill-1987 sal-2018[31] kalkolat fuq qligħ ta' bejn 2% u 3.5% jammonta għal €63,090. Ir-rikorrenti stess jikkonċedu li minn din is-somma għandhom jitnaqqsu 30% rappreżentanti l-valur tal-għamara fl-ammont ta' €18,927. Dan iħalli l-figura ta' €44,163.

34. Fuq l-insenjamenti tal-QEDB, sabiex jiġi ffissat kumpens ġust, minn din is-somma għandhom:

- jitnaqqsu madwar 30% minħabba l-interess ġenerali; jitnaqqsu madwar 20% oħra għaliex il-fond mhux neċessarjament ser jinkera għall-perjodu kollu fis-suq ħieles;

- titnaqqas il-kera pagabbli skont il-liġi (mhux kemm effettivament aċċettat Carmela Testa) fis-somma ta' madwar €5,341;

35. Bażat fuq dan il-kalkolu l-kumpens ġust dovut lir-rikorrenti għad-danni pekunarji kellu jkun bejn wieħed u ieħor ta' €20,000. Ma' dan għandu jiżdied ukoll kumpens non-pekunarju. Ikkunsidrat illi kien biss fis-sena 2018 li saret il-kawża, kumpens non-pekunarju ta' €5,000 hu suffiċjenti.

---

[30] Fol. 58.
[31] Maħduma *pro rata* għas sena 1987 wara t-30 ta' April u għas-sena 2018 sa Mejju in vista tal-fatt li l-kawża odjerna ġiet intavolata f'Ġunju.

36. Hu minnu li fis-sentenza ***Cauchi v. Malta*** intqal ukoll:

> *"107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)".*

37. Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti mhijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti mhijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi l-kera b'rata tas-suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sidien ser jirċievu kumpens għall-ħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma mhijiex taxxabbli. B'hekk ser ikunu qegħdin igawdu minn benefiċċju sostanzjali.

38. Għaldaqstant, tilqa' l-appell inċidentali bil-mod spjegat hawn fuq.

Għal dawn ir-raġunijiet:

1. Tiċħad l-appell tal-intimata Stafrace bl-ispejjeż kontriha. Tilqa' l-appell inċidentali tar-rikorrenti billi tirriforma dik il-parti tas-sentenza appellata li llikwidat u ordnat ħlas ta' kumpens fis-somma ta' għaxart elef Ewro (€10,000) u tillikwida kumpens ta' ħamsa u għoxrin elf Ewro

(€25,000) pagabbli mill-Avukat tal-Istat u l-Awtorità tad-Djar solidament bejniethom, bl-imgħax ta' 5% in kwantu għas-somma ta' għaxart elef euro (€10,000) mid-data tas-sentenza tal-ewwel Qorti u fuq is-somma ta' ħmistax-il elf euro (€15,000) mil-lum. Spejjeż tal-appell inċidentali a karigu tal-Avukat tal-Istat u l-Awtorita' tad-Djar.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
da