QORTI ĊIVILI
PRIM’ AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta’ nhar il-Ħamis
Ħdax (11) ta’ Mejju 2023

Rikors Numru 461/2021 FDP

Fl-ismijiet

Joseph Azzopardi (K.I. 849247M)
Anna Debono (K.I. 302552M)
Bernard Azzopardi (K.I. 383557M)
Raymond Azzopardi (K.I. 205045M)
Francis sive Frank Azzopardi (K.I. 185549M)
Suor Rosita fis-seklu Rose Mary Azzopardi (K.I. 437446M)

Vs

Jason (Jason John) Sammut (K.I. 0331471M)

Avukat tal-Istat

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 8 ta’ Lulju 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

   1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond* ***38, Triq San Filippu, l-Isla,*** *li huma akkwistaw per via di successione mill-eredità tal-mejta ommhom Gemma Azzopardi, li mietet fil-15 ta’ Jannar 2014, u li l-wirt tagħha ddevolva b’testment unica charta fl-atti tan-Nutar Dottor Rosella Sciberras tat-23 ta’ Ġunju 1995,* ***“Dokument A”*** *hawn anness.*

2. *Illi missier ir-rikorrenti, l-mejjet Nicholas sive Lino Azzopardi, ppremwora lil martu u miet fl-1 ta' Ottubru 2003, kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni causa mortis tiegħu tat-23 ta' Frar 2004 fl-atti tan-Nutar Rosella Sciberras, **"Dokument B"** hawn anness.*

3. *Illi l-wirt tal-mejta Gemma Azzopardi ġie debitament dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'kuntratt tal-24 ta' April 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Andrea Micallef, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument C"**.*

4. *Illi l-imsemmija Gemma Azzopardi akkwistat il-proprjeta' fuq msemmija b'kuntratt ta' diviżjoni tas-7 ta' Ġunju 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Charles Vella Zarb, hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument D"**, mill-wirt tal-mejta ġenituri tagħhom Joseph Mallia Milanes li miet fid-29 ta' Jannar 1960 u Frances Mallia Milanes li mietet fis-27 ta' Ġunju 1951.*

5. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-**"Dokument E"** hawn anness.*

6. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat Sammut u qablu lill-mejta missieru għal dawn l-aħħar 40 sena, bil-kera miżera ta' **Lm20.00c** fis-sena, u llum bil-kera ta' **€213.00c** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-ogħli tal-ħajja.*

7. *Illi kif fuq ingħad, l-kera li l-intimat Sammut qed iħallas a tenur tal-liġi jammonta għal **€213.00c** fis-sena, meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

8. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża minnhom ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kinux dekontrollati ossia li ma jaqgħux taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma setgħu qatt jiżbqu l-valur lokatizzju ta' dak li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914.*

9. *Illi ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera għandha tiżdied biss darba kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi għall-aħħar.*

10. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini intimati bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.*

11. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*

12. *Illi r-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax żżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista' jitlob li jirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

13. *Illi dan kollu ġja ġie determinat fil-kawżi* ***Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.***

14. *Illi ġialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'* ***Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)*** *u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita kif ġie deċiż f'***Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.**

15. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide* ***Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108****).*

16. *Illi l-anqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

17. *Illi l-valur lokatizzju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandha tirċievi, b'tali mod illi bid-*disposizzjonijiet tal-*Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif*

*emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protokol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa' ġie deċiż mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem**.*

18. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa' kellha okkażjoni tikkummenta diversi drabi f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjeta' għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża **"Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru 2006,** il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjeta' tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta' **"Franco Buttiġieg & Others vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.***

19. *Illi b'sentenza deċiża mill-**Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et, fit-8 ta' Mejju 2019**, din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawża, u l-istess ġie deċiż fil-kawża **Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.***

20. *Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed isofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjeta kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti.*

21. *Illi huma għandhom d-danni kollu sofferti miż-żmien imsemmi u dan skond sentenza deċiża mill-**Qorti Kostituzzjonali Rikors Nru. 161/2019/1** fl-*

ismijiet ***SAMMUT CARMEL SIVE CHARLES vs DIMECH MARIA STELLA ET,*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ġie deċiż illi r-rikorrenti kienu daħlu fiż-żarbun tas-suċċeduti tagħhom fit-titolu u kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-leżjoni sofferta.*

GĦALDAQSTANT *ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:*

(I) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Jason (Jason John) Sammut (K.I. 0331471M) għall-fond 38, Triq San Filippu, l-Isla, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandhom jingħataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi.*

(II) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.*

(III) ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Liġi.*

(IV) ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni.

2. Rat illi fit-12 ta' Ottubru 2021, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jġibu prova:*

      a. tat-titolu tagħhom għall-fond in kwistjoni;

      b. tal-allegat ftehim tal-kirja, li tali kirja hija soġġetta għall-kirja regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u indikazzjoni tad-data preċiza meta l-istess kirja ġiet konċessa.

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-pretensjonijiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin.

3. Illi mill-kontenut tar-rikors promotur, jidher li r-rikorrenti qegħdin jibbażaw l-azzjoni tagħhom fuq allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol. Tajjeb jingħad li skond il-proviso tal-imsemmi artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali. F'dan is-sens, huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidenfitika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

4. Illi di più, ladarba l-ilment jirreferi biss għal allegat ksur tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 ta' April 1987.

5. Illi fl-umli fehma tal-esponent, ma kien hemm u ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea stante li ma seħħ ebda teħid forzuż jew obbligatorja tal-proprjetà, iżda sar biss kontroll tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni.

6. Illi kif diġà ngħad l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà. Tali diskrezzjoni m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. F'dan il-każ, l-esponent jisħaq li hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna.

7. Illi bid-dħul tal-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera li r-rikorrenti jistgħu jirċievu bdiet togħla kull tlett (3) snin b'mod proporzjonali skond id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, l-emendi in kwistjoni ameljoraw il-posizzjoni tar-rikorrenti minn dik meta saret il-kirja u għalhekk ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

8. Illi jsegwi wkoll li fil-każ odjern, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa l-liġijiet attakkati fil-kuntest ta' spekulazzjoni tal-proprjetà iżda għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi f'qafas aktar wiesgħa u cioè mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż.

9. Illi tajjeb jingħad ukoll li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar dwar il-mod ta' kif il-kirja tista' tiġi awmentata. Bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matula tiġi mressqa t-talba għaż-żieda

fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet simili, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejgu jiġbed lejh ammont li jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Bħala stat ta' fatt, jidher li r-rikorrenti fetħu proċeduri abbażi tal-Artikolu 4A quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Joseph Azzopardi et vs. Jason (Jason John) Sammut et [Rikors 288/2021 NB] fit-8 ta' Lulju 2021 preċiżament sabiex ikun hemm dan l-awment.

10.Illi b'żieda ma' dan kollu, l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti s-setgħa lir-rikorrenti jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilin f'każ li jintwera li l-istess inkwilin ma ħaqqux il-protezzjoni mill-Istat.

11.Illi ulterjorment, jiġi rilevat li fi kwalunkwe każ, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profit. Kif diġà ngħad, fil-każ odjern il-liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa li jqis mhux biss ir-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż iżda wkoll l-obbligu tal-Istat li jiżgura li kull persuna jkollha akkomodazzjoni xierqa, li jipproteġi nies vulnerabbli minn homelessness u jissalvagwardja d-dinjità ta' inkwilini b'mezzi limitati.

12.Illi għalhekk, ġjaladarba ma hemmx ksur konvenzjonali, it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda.

13.Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għandu jigi rimedjat bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens irid jirrifletti:

a. Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku, u ċioè li jiġu salvagwardjati persuni vulnerabbli minn homelessness;

b. Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tagħhom, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxielhom iżommu l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;

c. Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienu krew il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienu jipperċepixxu kienet tkun suġġetta għat-taxxa;

d. Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kirjiet mill-inkwilin.

14.Illi in linea mal-premess, in kwantu għal danni morali, għandu jittieħed in kunsiderazzjoni l-fatt li r-rikorrenti għamlu snin sħaħ mingħajr ma fittxew rimedju u għalhekk jixhed il-fatt li ma ħassewx wisq il-ksur tad-drittijiet tagħhom.

15.Illi di più, kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun limitat biss għall-perjodu li huma kienu proprjetarji tal-fond in kwistjoni sa mhux aktar tard mill-1 ta' Ġunju 2021, u apparti minn hekk m'għandhomx ikunu entitolati għal kumpens tal-antekawża tagħhom kif mitlub.

16.Illi finalment u mingħajr pregudizzju għas-suespost, senjatament għall-parti fejn ir-rikorrenti talbu lil din l-Onorabbli Qorti "ir-rikorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi", l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tordna l-iżgumbrament tal-inkwilin, peress li mhuwiex il-kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti li tużurpa l-funzjoni ta' qrati u tribunali oħra li għandhom is-setgħa jiddeterminaw jekk l-inkwilin għandux titolu għall-fond in kwistjoni u di più, peress li l-istess inkwilin ma ġiex inkluż mir-rikorrenti f'dawn il-proċeduri.

17.Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jissottometti li ma kien hemm u ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad it-talbiet rikorrenti.

Bl-ispejjeż.

3. Rat illi fit-23 ta' Novembru 2021 l-intimat **Jason (Jason John) Sammut** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. *Illi t-talbiet attriċi, in kwantu diretti fil-konfront tal-esponenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom bl-ispejjeż, stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jiġi ampjament spjegat hawn taħt u ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri;*

   2. *Illi in linea preliminari, l-esponent jeċepixxi illi huwa mhuwiex il-leġittimu kontradittur fl-azzjoni odjerna tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-atturi u dana stante li l-ilment tal-attur huwa wieħed t'indoli kostituzzjonali u konvenzjonali li ċertament huwa ma kkomettiex;*

   3. *Illi in linea mas-suespost, huwa għalhekk l-Istat il-leġittimu kontradittur f'kawżi ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali, u għalhekk l-esponenti għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż inkorsi kontra l-atturi;*

   4. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, f'każ li l-parteċipazzjoni tal-esponenti fil-proċeduri odjerni tiġi kkunsidrata bħala essenzjali u meħtieġa, kemm għall-integrita tal-ġudizzju kif ukoll peress li l-proċeduri odjerni jaffetwawh qua inkwilin tal-fond in kwistjoni, huwa m'għandux legalment jirrispondi għal kwalsiasi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-liġi applikata;*

   5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, stante li huwa l-Istat biss li jista' jirrispondi għall-allegazzjoni rigwardanti l-vjolazzjoni o meno ta' xi dritt*

fundamentali tal-atturi stante li l-esponenti ma jista' qatt tagħti rimedju għall-allegat leżjoni ta' dritt fundamentali li ċertament huwa ma kkommettiex, l-esponenti m'għandux jiġi kkundannat sabiex jiżgombra mill-fond in kwistjoni, fl-eventwalita li din l-Onorabbli Qorti ssib vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-atturi;

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti jeċċepixxi illi l-atturi naqsu milli jeżawrixxu dawk ir-rimedji ordinarji għad-disposizzjoni tagħhom qabel ma intavolaw dawn il-proċeduri Kostituzzjonali;*

7. *Illi in oltre u bla preġudizzju għas-suespost, l-atturi intavolaw ukoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-Att XXIV tal-2021 tal-Liġijiet ta' Malta fl-ismijiet Azzopardi Joseph et vs Sammut Jason (Jason John) et (Rikors Numru 288/2021), li permezz tiegħu l-atturi talbu lill-Bord sabiex iwettaq it-Test tal-Mezzi fuq l-intimat u f'każ li dan jissodisfa t-Test tal-Mezzi, l-atturi talbu lill-Bord sabiex jirrevedi l-ammont u l-kundizzjonijiet tal-kera u f'każ li l-intimat ma jissodisfax dan it-Test, l-atturi talbu lill-Bord sabiex jordna l-iżgumbrament tal-intimat;*

8. *Illi l-atturi ntavolaw r-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera mingħajr ma stennew l-eżitu tal-kawża quddiem il-Bord;*

9. *Illi in oltre u bla preġudizzju għas-suespost, jingħad illi permezz tal-Att XXIV tal-2021 intlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;*

10. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju, l-esponent ilu għal dawn l-aħħar tnejn u tletin sena jokkupa l-fond in kwistjoni u dejjem ottempora ruħu mal-kundizzjonijiet tal-kera u aġixxa fil-parametri tal-liġi viġenti. Fil-fatt, huwa dejjem ħallas puntwalment kwalsiasi ammont ta' kera dovuta lis-sid u żamm il-fond f'kundizzjoni tajba. Għaldaqstant, fir-rigward tat-tieni tal-talba tal-atturi għal rimedju xieraq, l-esponent iqis li dan ir-rimedju żgur m'għandux ikun l-iżgumbrament tiegħu mill-fond in kwistjoni;*

11. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

12. *Għaldaqstant, fl-isfond tas-suespost, l-esponenti umilment titlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiddikjara l-pretensjonijiet u t-talbiet kollha tal-atturi safejn jolqtu lill-esponenti bħala nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u konsegwentament tiċħadhom.*

13. *Bl-ispejjeż kollha kontra l-istess atturi jew kontra l-intimat Avukat tal-Istat.*

Provi

4. Rat id-dokumentazzjoni ppreżentata mir-rikorrenti, fosthom it-testment datat 23 ta' Ġunju 1995 (fol 10), Dikjarazzjoni Causa Mortis datata 23 ta' Frar 2004 wara l-mewt ta' Nicola Azzopardi (fol 13), Kuntratt ta' Diviżjoni datat 7 ta' Ġunju 2011 (fol 17), Dikjarazzjoni Causa Mortis datata 8 ta' Mejju 2014 wara l-mewt ta' Gemma Azzopardi (fol 21) u dokumentazzjoni oħra.

5. Rat l-affidavit ta **Joseph Azzopardi** ippreżentat mar-rikors promotur (fol 7).
6. Rat illi fid-9 ta' Novembru 2021, il-Qorti appuntat lill-**Perit Elena Borg Costanzi** sabiex taċċedi fuq il-fond u tqis il-valur lokatizzju ta' l-istess fond mis-sena 1989 'il quddiem.
7. Rat illi r-rapport tal-Perit Tekniku ġie ppreżentat fil-21 ta' Jannar 2021 u maħluf fl-24 ta' Jannar 2022 (fol 53).
8. Rat id-domandi in eskussjoni ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentati fl-20 ta' Jannar 2022 (fol 73) li għalihom irrispondiet il-Perit Tekniku fit-3 ta' Frar 2022 (fol 74).
9. Rat illi fis-17 ta' Marzu 2022, il-Qorti ġiet infurmata illi l-intimat kien ser jivvaka mill-fond sal-31 ta' Awwissu 2022.
10. Rat l-skrittura datata 4 ta' Frar 2022, ippreżentata mir-rikorrenti fl-1 ta' Lulju 2022, fejn il-ftehim fuq imsemmi ġie konkluż (fol 81).
11. Rat illi fid-29 ta' Settembru 2022, il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.
12. Rat illi għalhekk il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet bil-miktub.
13. Rat illi fit-8 ta' Novembru 2022, ir-rikorrenti ippreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub.
14. Rat illi l-Avukat tal-Istat ressaq is-sottomissjonijiet tiegħu bil-miktub fis-16 ta' Frar 2023.
15. Rat illi fis-16 ta' Frar 2023, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti tal-każ

16. Jirriżulta li r-rikorrenti, lkoll aħwa Azzopardi, wirtu l-fond meritu tal-kawża odjerna, ossija 38, Triq San Filippu, l-Isla, mingħand ommhom Gemma Azzopardi, li mietet fil-15 ta' Jannar 2014 u li, da parte tagħha, kienet akkwistat b'kuntratt ta' diviżjoni tas-7 ta' Ġunju 2011, mill-wirt tal-ġenituri tagħha, Joseph u Frances Mallia Milanes, li kienu mietu rispettivament fis-snin 1960 u 1951.
17. Jirriżulta illi l-fond odjern kien ilu mikri lill-familja ta' l-intimat Sammut, u sussegwentement lill-intimat stess, sa mill-bidu tas-snin tmenin.
18. Jirriżulta illi, fil-mori tal-kawża, preċiżament fil-31 ta' Awissu 2022, presumibbilment b'riħet il-proċeduri odjerni, l-intimat irritorna l-pussess tal-fond lir-rikorrenti.
19. Jirriżulta illi r-rikorrenti intavolaw il-proċeduri odjerni sabiex:
    a. Jiġi dikjarat illi d-dritt ta' rikolazzjoni mogħti lil Jason Sammut a tenur tal-Kap 69 jilledi d-drittijiet tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja.
    b. Jiġi likwidat u kwantifikat d-danni sofferti mir-rikorrenti riżultat ta' tali ksur.

20. Jirriżulta illi r-rikorrenti jikkontendu li, sad-data tal-preżentata tal-kawża, huma kienu qed jipperċepixxu kera ta' €213 fis-sena illi hija ferm anqas minn dik illi huma jistgħu jdaħħlu f'każ illi l-post jinkera fis-suq liberu.

21. Jirriżulta li r-rikorrenti nedew proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiżdied u jew sabiex jieħdu lura l-fond mingħand Jason Sammut, liema proċeduri ġew ċeduti hekk kif il-fond ġie ritornat lura lir-rikorrenti.

Rapport Peritali

22. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi** illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti konstatazzjonijiet:

> *16 Hija fil-opinjoni tal-esponenti, wara li ħadet konjizzjoni tal-atti u tenut kont l-appartament u l-pożizzjoni tagħha, il-valur tal-propjeta' fis-suq liberu huwa mija u disgħin elf Ewro (€190,000.00).*
>
> *23 Illi l-valur lokatizzju tal fond meritu tal-kawża tul iż-żminijiet stabbiliti fid-digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti huwa elenkat:-*
>
> *VALUR LOKATIZZJU ANNWALI*

Mis-Sena 1989 sa 1994	*€ 400.00*
Mis-Sena 1995 sa 2000	*€ 750.00*
Mis-Sena 2001 sa 2006	*€ 1,200.00*
Mis-Sena 2007 sa 2012	*€ 2,000.00*
Mis-Sena 2013 sa 2018	*€ 3,500.00*
Mis-Sena 2019 sa 2021	*€ 5,000.00*

Ikkunsidrat

23. Jirriżulta, mill-atti promoturi, illi rikorrent qiegħed, permezz tal-azzjoni preżenti, jilmenta li l-operazzjoni tal-Kap 69, u d-dritt ta' rilokazzjoni illi tipprovdi għalih tal-Att, ossija l-Artikoli 3, 4, 4A, 5 u 9 li qed jagħtu d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Jason Sammut li jirrenduha kważi impossibbli għar-rikorrent li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta` tiegħu, u dan bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Difiżi

24. L-intimat Jason Sammut, fost id-difiżi tagħha, ikkontenda illi ma kienx il-leġittimu kontradittur filwaqt illi saħaq illi huwa dejjem mexa mal-Liġi viġenti, u għalhekk ma kellux jinstab responsabbli, la għad-danni u wisq anqas għal-ispejjeż tal-kawża odjerna.

25. L-intimat Avukat tal-Istat, da parte tiegħu, kemm fl-eċċezzjonijiet kif ukoll fis-sottomissjonijiet, iqajjem varji difiżi, fosthom is-segwenti:

    a. Li ma jistax jilmentaw dwar perjodu qabel ma saret propretarju tal-fond ommhom fis-sena 2011.

b. Li r-rikorrenti ma setgħux jinvokaw ksur ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll qabel it-30 ta' April 1987.

c. Li d-dħul tal-Artikolu 4A permezz tal-Att XXIV tal-2021, jipprovdi għodda suffiċjenti lis-soċjeta' rikorrenti biex tipproteġi d-drittijiet tagħha.

Meritu tal-każ

<u>Każ kontra Jason Sammut</u>

26. Jirriżulta, mill-verbal tas-seduta tas-17 ta' Marzu 2022, illi r-rikorrenti ddikjara "li in vista ta' tali ftehim, huma mhumiex jinsistu fuq ebda talbiet li jirrigwardaw partikolarment lill-intimat Jason Sammut, u jżomm ferm it-talbiet l-oħra".

27. Il-Qorti, għalhekk, tifhem illi ma għandhom ebda pretensjoniijet kontra Jason Sammut. Madanakollu, jkun opportun illi l-Qorti tqis uħud mid-difiżi mqajjma mill-istess Jason Sammut.

28. L-intimat Jason Sammut iqajjem, fost id-difiżi tiegħu, l-eċċezzjoni illi ma huwiex il-leġittimu kontradittur. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawża fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- L-Avukat Ġenerali et**, fejn dwar il-kwistjoni tal-leġittimu kontradittur ġie trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjeż f'kawża simili u sostniet is-segwenti:

> *20. Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m'għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita' tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffettwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita' tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f'dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrita' tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huma leġittimi kuntradittur i. Għaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqgħet it-talba għas-sejħa fil-kawża tal-każin intimat.*

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

30. Jirriżulta wkoll illi l-intimat Jason Sammut saħaq illi ma għandu jbagħti ebda spejjeż.

31. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għal dak illi ntqal mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ciantar et** deċiża fl-24 ta' Frar 2012 fejn dwar difiża simili, kien intqal is-segwenti:

> *... kumpens bħal dak għandu jbagħtih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem*

laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;

Fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.

32. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi għandha tilqa' tali difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimat, Jason Sammut, kien biss benefiċċjarju minn Liġi u ma ġiex ippruvat illi b'xi mod kien qiegħed jabbuża minnha, u għalhekk ċertament huwa ma għandu jbagħti ebda spejjeż f'każ illi jinstab ksur a favur tar-rikorrenti, għajr għall-ispejjeż tiegħu.

33. L-intimat qajjem ukoll varji difiżi oħra, illi anke l-Avukat tal-Istat qajjem, u għalhekk ikun opportun illi jiġu kkunsidrati flimkien mad-difiżi tal-Avukat tal-Istat.

<u>Każ kontra l-Avukat tal-Istat</u>

<u>Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le</u>

34. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilini, l-intimat Jason Sammut, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

35. 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).

36. 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."

37. Fl-eċċezzjonijiet l-Avukat saħaq 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.

38. Ġie eċċepit ukoll, madanakollu, li bl-emendi li seħħu matul iż-żminijiet fosthom bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 f'Lulju 2021, skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huma jistgħu jitolbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni.

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

40. 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)."*

41. 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.

42. Fil-każ suċitat ingħad:

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

43. 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).*

44. 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."*

45. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, peress li l-kirja in kwistjoni bdiet fis-snin tmenin, u ċioe` ferm qabel is-sena 1995. Ir-rikorrenti jikkontendi illi l-kera li kienu jitħallas kienet waħda miżera, madanakollu ma jaghtu ebda indikazzjoni dwar kemm kienet il-kera, għajr illi jikkontendu illi fis-sena 2021, kienet ta' €213 fis-sena.

46. Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat ukoll 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.

47. 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).*

48. L-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu, irrefera għad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u l-possibiltajiet provduti fl-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u saħaq illi kwalsiasi kumpens kellu jingħata sad-data tad-dħul ta' tali emendi, ossija Lulju 2021 – il-Qorti taqbel ma' tali sottomissjoni.

49. Madankollu, 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.

50. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u l-liġijiet viġenti, ħalqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, seħħ vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti.

51. 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-intimat Avukat tal-Istat f’dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

<u>Kumpens</u>

52. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdilhom 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 li għandhom solament ir-rikorrenti talli inkisru d-drittijiet tagħhom.

53. Ġaladarba 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.

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

55. Jirriżulta li ir-rikorrenti talbu 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

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

57. Jirriżulta illi l-fond kien mikri lill Jason Sammut sa mis-snin tmenin.

58. Il-Qorti hawnhekk tibda biex tosserva illi skont il-ġurisprudenza nostrana reċenti, meta persuna tiret propjetà, hija titqies illi daħlet fiż-żarbun tal-persuna mingħand min wirtet u għalhekk, il-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali għandha tinkludi wkoll il-perjodu ta’ żmien meta il-proprjeta` kienet għadha f’idejn il-persuna min għand min wirtitha.

59. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża reċentement ossija fit-30 ta’ Marzu 2022, fejn dwar id-dritt għat-talba ta’ kumpens b’mod retroattiv, il-Qorti kellha dan xi tgħid:

"Jirriżulta li Salvatore Muscat sar proprjetarju tal-fond in kwistjoni f'Ġunju 2009, wara l-mewt ta' Teresa Muscat u li l-attriċi akkwistat l-istess fond bħala eredi universali tal-istess Salvatore Muscat. Għaldaqstant, hija daħlet fiż-żarbun legali tat-testatur, Salvatore Muscat u kompliet il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fundamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' ilment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta li l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' vittma fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre`, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta ikollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata ikollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqset il-patrimonju tat-testatur, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-attrici u li huwa anqas milli seta' ikun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk, il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-attriċi, qua eredi universali ta' Salvatore Muscat, illi tressaq ilment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien Salvu Muscat".

60. Il-Qorti tirrileva li, fil-każ odjern, jidher ċar illi l-fond odjern kien ġie f'idejn ir-rikorrenti riżultat tal-wirt ta' ommhom, liema ommhom, da parte tagħha, kienet irċevietu hija wkoll riżultat ta' wirt. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis illi tali leżjoni kienet eżistenti hekk kif daħlet il-Konvenzjoni f'Malta fit 30 ta' April 1987, u għalhekk din għandha tkun id-data li biha l-Qorti għandha tikkunsidra l-leżjoni.

61. Il-Qorti tirrileva ukoll illi mument minnhom, jidher illi ġie indikat illi l-kumpens kellu jinbeda mis-sena 1989, iżda jidher ċar illi attwalment il-kumpens kellu jinbeda mis-sena 1987 'il quddiem, peress illi l-fond kien fil-pussess ta' l-intimat u l-familja tiegħu sa minn ferm qabel.

62. Abbażi ta' tali konsiderazzjonijiet, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn-Mejju tas-sena 1987 'il quddiem.

63. Jirriżulta wkoll illi l-Avukat tal-Istat, fl-eċċezzjonijiet tiegħu, saħaq li bid-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69, ma jistax jkun hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali 'l hinn mid-data ta' tali Att. Hawnhekk, il-Qorti tagħmel referenza għal osservazzjoni illi għamlet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Carmelo Spiteri vs l-Avukat tal-Istat et**' deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022 li, dwar dan l-argument imqajjem mill-Avukat tal-Istat, kellha dan xi tgħid:

Bl-Att XXIV tal-2021, li daħal fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 is-sidien bħall-attur ingħataw id-dritt li jiftħu kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jkunx iktar minn 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera. L-attur ippreżenta l-kawża fil-11 ta' Mejju 2021 u

> *ovvjament l-ilment tiegħu ma jinkludix u ma jistax jitqies li jinkludi l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti tirrileva li m'hemmx dubju li l-emendi li daħlu fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 taw l-opportunita` lil kull sid li għandu dar mikrija u protetta taħt il-Kap. 69, li jitlob awment ta' kera ferm iktar minn dak li kien intitolat għalih qabel l-emendi. Madanakollu, talba f'dan is-sens setgħet issir mill-1 ta' Ġunju 2021.*

64. Il-Qorti tifhem illi l-emendi li għalihom jagħmel referenza l-Avukat tal-Istat daħlu fis-seħħ b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk ikun opportun illi kwalsiasi kumpens jiġi kkalkolat minn Ġunju 2021, ossija nofs is-sena 2021.

65. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn April 1987 sa Ġunju 2021.

Danni Pekunarji

66. 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 jigi 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."*

67. 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 kriterjii 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."

68. Abbażi ta' tali direzzjoni għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxielhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma, għandu imbagħad jitnaqqas il-kera ipperċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

69. Il-Qorti li fir-rapport tal-Perit Elena Borg Costanzi, ġew stabbiliti il-valuri għal varji perjodi ta' snin, u dina l-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidrahom in linea ma' dak fuq stabbilit.:

    a. Il-valur lokatizzju tal-fond għall-sebgħa snin bejn is-sena 1987 u is-sena 1994 kien ta' **€400**, li jagħmel total ta' €2,800;
    b. Il-valur lokatizzju tal-fond għall-sitt snin bejn 1995 u 2000 kien ta' €750 fis-sena, li jagħmel total ta' **€4,500;**
    c. Il-valur lokatizzju tal-fond għall-sitt snin bejn 2001 u 2006 kien ta' €1,200 fis-sena, li jagħmel total ta' **€7,200;**
    d. Il-valur lokatizzju tal-fond għall-sitt snin bejn 2007 u 2012 kien ta' €2,000 fis-sena, li jagħmel total ta' **€12,000;**
    e. Il-valur lokatizzju tal-fond għall-sitt snin bejn 2013 u 2018 kien ta' €3,500 fis-sena, li jagħmel total ta' **€21,000;**
    f. Il-valur lokatizzju tal-fond għall-sitt snin bejn 2019 u 2021 kien ta' €5,000 fis-sena, li jagħmel total ta' **€15,000;**
    g. Minn tali valuri għandhom jitnaqqsu is-somma ta' €133 għal-ewwel erbgħa xhur tas-sena 1987 u €2,500 rappreżentanti nofs is-sena 2021, li flimkien jagħmlu total ta' **<u>€2,633</u>**.

70. Jirriżulta, għalhekk, illi l-intier tal-flejjes illi r-rikorrenti setgħu daħħlu skond il-Perit Tekniku minn l-aħħar xahar tas-sena 2012 sa nofs is-sena 2021 kien ta' **<u>€57,467</u>**.

71. Għalkemm ma jirriżultax dikjarat mir-rikorrenti kemm ipperċepixxa bħala kera, il-Qorti ser tqis illi, mis-sena 1987, kull sena kien jitħallas €213, u għalhekk, fuq medda ta' erbgħa u tletin sena, sas-sena 2021, huma irċevew bħala kera s-somma ta' **€7,242**.

72. Magħduda l-valutazzjonijiet tal-Perit Tekniku il-kumpens huwa dan li ġej.

    a. Il-kumpens fl-interita` tiegħu jammonta għal €**57,467** (vide para 69).
    b. Minn tali ammont għandu jsir tnaqqis ta' tletin fil-mija (30% li jammonta għal €***17,240***) li jħalli bilanċ ta' **€40,227**.
    c. Minn tali ammont għandu jsir tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20% li jammonta għal €***8045***) li jħalli bilanċ ta' **€32,182**.
    d. Minn tali ammont, għandu jitqies il-kera miġbura mis-sena 1987 'il quddiem, kif aħjar deskritt fil-para 71 aktar 'il fuq, li jammonta komplessivament għall-€***7,242***.
    e. Meta jitnaqqas dan l-ammont ta' kera mill-ammont fuq imsemmi, il-bilanċ ta' kumpens huwa ta' **<u>erbgħa u għoxrin elf, disgħa mija u erbgħin Euro (€24,940)</u>**.

73. Jirriżulta għalhekk li applikata r-regola fuq imsemmija, il-kumpens għandu jkun ta' total ta' **erbgħa u għoxrin elf, disgħa mija u erbgħin Euro (€24,940)** f'danni pekunarji, li huwa għall-perjodu bejn Mejju 1987 sa' Ġunju 2021.

74. Il-Qorti tosserva li tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku il-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

Danni Non-pekunarji

75. Din il-Qorti tosserva illi l-fond, meritu tal-każ odjern, illum il-ġurnata ġie ritornat lura lir-rikorrenti.

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

77. Din il-Qorti tosserva illi, filwaqt illi l-prinċipju ta' danni pekunjarji illum il-ġurnata ġew meqjusa bħala li jintirtu bir-riżultat illi r-rikorrenti kellhom id-dritt jiġbru wkoll bħala kumpens danni illi setgħu sofrew l-aventi kawża tagħom, fil-każ odjern, ommhom, dana ma huwiex il-każ fejn jirrigwarda danni non-pekunjarji, fejn huwa ben stabblit illi dawna ma jintirtux.

78. Għalhekk, kwalsiasi danni non pekunjarji għandhom jibdew jiddekorru minn dakinhar illi attwalment ir-rikorrenti saru propretarji tal-fond, ossija fl-24 ta' April 2014, jigifieri għal perjodu ta' sebgħa snin, sal-introduzzjoni tal-ATT XXIV tal-2021 u d-dħul fis-seħħ tagħha fl-1 ta' Ġunju 2021.

79. Għalhekk, ikkunsidrat illi għaddew sebgħa snin jew ftit aktar, u l-kumpens annwali ġie stabbilit għal €500 abbażi ta' ġurisprudenza fuq imsemmija, il-kumpens non pekunjarju għall-ksur soffert mir-rikorrenti u l-aventi kawża tagħhom għandu jkun ta' **tlett elef u ħames mitt Euro (€3,500)**.

80. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens huwa ekwivalenti għal **erbgħa u għoxrin elf, disgħa mija u erbgħin Euro (€24,940)** bħala danni pekunarji u **tlett elef u ħames mitt Euro (€3,500)** bħala danni non-pekunarji, li għalhekk jagħmlu total ta' **tmienja u għoxrin elf, erbgħa mija u erbgħin Euro (€28,440)**.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tar-rikorrenti, u tal-Avukat tal-Istat kif ukoll ta' l-intimat;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tilqa' l-eċċezzjoni dwar responsabbilta' ta' l-intimat Jason Sammut, filwaqt illi:

Tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tagħha.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat fejn jirrigwardaw il-leżjoni ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, kif fuq aħjar deskritt.

Tilqa' t-talbiet rikorrenti kif mitluba.

Tiddikjara illi d-dritt ta' rilokazzjoni kif sanċit fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta` Malta jivvjola d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea;

Tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrent minħabba t-telf ta` kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilu, u

Tillikwida l-kumpens li għandha titħallas lir-rikorrenti fis-somma ta' **erbgħa u għoxrin elf, disgħa mija u erbgħin Euro (€24,940)** bħala danni pekunarji u **tlett elef u ħames mitt Euro (€3,500)** bħala danni non-pekunarji, li għalhekk jagħmlu total ta' **tmienja u għoxrin elf, erbgħa mija u erbgħin Euro (€28,440)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **tmienja u għoxrin elf, erbgħa mija u erbgħin Euro (€28,440)** kif hekk likwidata.

Bl-ispejjeż kollha, inkluż tar-rikorrenti, ikunu a kariku tal-Avukat tal-Istat salv dawk ta' l-intimat Jason Sammut, li għandhom jibqgħu a kariku tiegħu.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur