liġijiet tal-kera

- *ksur tal-1 art tal-1 protokoll tal-Konvenzjoni*

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 29 t'April, 2021.

Rikors Nru. 51/20GM

Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto (K.I. 816157 M)

vs

Avukat tal-Istat

Carmela Spiteri (K.I. 579749M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali li permezz tiegħu r-rikorrenti wara li ppremettiet illi:-

> Hija proprjetarja tal-fond 117/119, Triq il-Kapuċċini, Kalkara illi hija akkwistat permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tat-3 ta' Novembru 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Alicia Agius li kopja tiegħu anness u mmarkat bħala "Dokument A".
>
> Il-fond in kwistjoni kien mikri lil Emanuel u Grace Spiteri li mietu u li ġew suċċeduti fit-titolu ta' kera minn binthom xebba l-intimata Emanuela Spiteri.

Ai termini tal-Att X tal-2009, mill-1 ta' Jannar 2010 l-kera saret €185 u baqgħet togħla kull tliet snin ai termini tar-rata tal-inflazzjoni fejn sal-lum għandha kera ta' €210 fis-sena.

Il-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat, kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

Kif fuq ingħad l-kera li l-intimata Spiteri qed tħallas a tenur tal-liġi jammonta għal €210.00c fis-sena, meta l-valur lokatiżju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema dispozizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

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

Ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, ir-rata tal-kera għandha tiżdied biss kull tliet snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skont 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.

Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina Spiteri bid-dispozizzjonijiet 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-inkwilin stante li l-valur lokatiżżju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

Il-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-tehid 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.

Ir-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax iżżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament hija tista' titlob li tirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

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 Żammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni 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.

Ġaladarba r-rikorrenti qed issofri 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.

Ir-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-proprjeta` 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).

Lanqas 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.

Il-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandu jircievu, b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea l-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 tal-Artikolu 1 tal-Protocol 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 Ewropea 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.

Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa` kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjeta` għal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża "Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjeta` tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala 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' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

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 jircievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat jħallas 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 fejn il-kumpens likwidat favur tar-rikorrenti u pagabbli unikament mill-Avukat Ġenerali kien dak ta' €35,000.

Fil-kawża Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Ġenerali et deċiża finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019 u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili għal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-oriġini tiegħu fid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk xorta waħda japplika l-istess insenjament għall-kaz odjern, il-Qorti saħansitra laqgħet t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti

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 issofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha ta' proprjeta` kif sanciti 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 u għandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti għall-ksur lamentat, tordna l-izgumbrament tal-intimati Mizzi mill-fond de quo.

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

(1) 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 vigenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Carmela Spiteri għall-fond 119, Triq il-Kapuccini, Kalkara, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni nkluż u partikolarment l-iżgumbrament tal-intimata Carmela Spiteri mill-fond de quo.

(2) 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 bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatiżżju tal-proprjeta` in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.

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

(4) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż.

Rat ir-Risposta tal-Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepixxa illi:-

1. L-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin.

2. Ir-rikorrent trid iġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjeta` in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hija saret sid tal-proprjeta` in kwistjoni.

3. Il-kuntratt tal-kera seħħ wara li daħal fis-seħħ il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk ir-rikorrent daħlet għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. Allura għandu jipprevali l-prinċipju *pacta sunt servanda.*

4. In kwantu l-azzjoni hija bbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talbiet tar-rikorrent huma irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Marzu 1962 u għaldaqstant din il-liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

5. In-nuqqas ta' applikabbilita` tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li fil-każ odjern ma hemm l-ebda teħid forzuż tal-proprjeta`.

6. In kwantu l-azzjoni hija bbażata fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, it-talbiet tar-rikorrent huma improponibbli in kwantu ghall-perjodu qabel it-30 t'April 1987 u dan in vista ta' dan stipulat fl-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

7. Ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin.

8. Il-fond in kwistjoni huwa okkupat mill-intimata Carmela Spiteri fuq bażi legali.

9. Ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem stante li taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuż' jew obbligatorju tal-proprjeta` iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni.

10. Dan li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqghu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fondi.

11. L-istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' 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-proprjeta` u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjeta`.

12. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponenti jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna.

13. Il-Qorti m'għandhiex il-funzjoni leġislattiva li tiffissa l-kera iżda dik li twettaw il-liġi li tirregola l-kera.

14. Illum bid-dħul tal-emendi l-ġodda fl-2009 fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera li r-rikorrent tista' ddaħħal mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull tliet snin b'mod proporzjonali skont id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi minn dan jirriżulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-pozizzjoni tar-rikorrent ġiet miljorata minn dak meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrent ma tistax tallega ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha.

15. Il-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-kaz ta' *Amato Gauci vs Malta* rrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a spehere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable.*" Għalhekk anke jekk il-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrent hija inferjuri għall-valur lokatiżju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali.

16. Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent li fil-kaz odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta` imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe' l-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomina u soċjali tal-pajjiż in ġenerali.

17. Fi kwalunwe każ l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt, inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalita' l-liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u ċioe` fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux

sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta` in kwistjoni.

18. Fir-rigward tal-allegazzjoni illi protezzjoni mogħtija mill-Kap 69 tikser id-dritt fundamentali tar-rikorrent sanċit bl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bnidem, l-esponent jeċċepixxi illi dak li qed jilmenta minnu r-rikorrent ma jiffigura mkien fil-parametri ta' protezzjoni minn trattament diskriminatorja kif sanċit mill-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

19. Illi l-esponent jirrileva wkoll illi ma teżisti ebda diskriminazzjoni u li r-rikorrent ma ngħatat ebda trattament diskriminatorju;

20. *Dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrent.

Rat ir-Risposta ta' Carmela Spiteri li permezz tagħha eċċepiet illi:-

1. L-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet.

2. L-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss meta s-sid jiġi sfurzat jikkonċedi l-proprjeta` u mhux bħal dan il-każ meta l-fond kien ġie mogħti lill-ġenituri tal-esponenti b'mod liberu. Illi fattispeċi tal-każ odjern ma jittrattawx dwar teħid tal-proprjeta` iżda fl-agħar ipotesi dwar limitazzjoni tat-tgawdija tal-proprjeta`, u konsegwentement ma hemm l-ebda lezjoni tal-jeddijiet kif msemmija fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

3. Dina l-Onorabbli Qorti għadha a tenur tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tiddeklina mis-setgħat tagħha tenendo kont li hemm rimedji ordinarju disponibbli għar-rikorrenti partikolarment fejn qed jiġi mitlub l-iżgumbrament.

4. L-intimati għandhom titolu validu fil-liġi stante illi anke l-istess rikorrenti aċċettat il-kirja wara li wirtu l-fond u saret id-divizjoni in kwistjoni.

5. L-esponenti mhux responsabbli għall-promulgazzjoni tal-liġijiet u hija dejjem imxiet korrettament u vigorożament ma' dak li kienet mitluba tħallas *ai termini* tal-liġijiet viġenti.

6. Minkejja illi r-rikorrenti jgħidu li hemm inċertezza dwar it-teħid lura tal-proprjeta`, l-esponenti tirrileva li dan mhux minnu stante illi hija għandha 71 sena u xebba u ma hemm ħadd li jgħix magħha fl-istess fond.

7. L-esponenti m'għandhiex tbati l-ispejjeż ta' din il-kawża, ikun x'ikun l-eżitu ta' dawn il-proċeduri, peress illi hija ma kienet bl-ebda mod involuta fil-promulgazzjoni tal-Liġijiet ta' Malta kif wkoll illi bl-introjtu illi hija ddaħħal fl-eta` ta' 71 sena u xebba, żgur li mhux biżżejjed sabiex tħallas tali spejjeż.

Rat li b'verbal tagħha tal-21 ta' Lulju 2020 ħatret lill-Perit Elena Borg Costanzi sabiex tagħmel il-valur lokatizzju tal-fond mis-sena 1987 u kull ħames snin sussegwentament sal-preżentata tar-rikors u ċjoe' 31 ta' Diċembru 2019.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtura ppreżentat fit-22 ta' Ottubru 2020 u t-tweġibiet tagħha għad-domandi in eskussjoni.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti akkwistat il-fond 117/119, Triq il-Kapuċċini, Kalkara permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tat-3 ta' Novembru 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Alicia Agius.[2]

Dan il-fond oriġinarjament inkera lill-ġenituri tal-konvenuta - Emanuel u Grace Spiteri fl-1952 u eventwalment wara li ġew neqsin il-ġenituri tagħha, il-kera giet maqluba fuq il-konvenuta u rikonoxxuta bhala inkwilina u baqgħet tirrisjedi fil-fond in kwistjoni.

---

[1] Fol 98

[2] Dok A a fol 7

Minn Jannar 2010 l-kera saret €185 u baqgħet togħla kull tlett snin biex illum il-kera hija ta' €210 fis-sena.

Il-fond in kwistjoni mhux dekontrollat.[3]

Eċċezzjoni Preliminari tal-Avukat tal-Istat - Prova ta' Titolu fuq il-proprjeta`:

Permezz ta' din l-eċċezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat jissottometti li r-rikorrenti trid iġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjeta`. Iżda fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu jistqarr illi l-attriċi filfatt ippruvat it-titolu tagħha permezz tad-dokumenti preżentati minnha. Mid-dokumenti esibiti li r-rikorrenti esebiet, juru li tassew għandha dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża. Biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.[4]

Illi fil-każ in eżami l-attriċi Deguara Caruana Gatto uriet il-provenjenza tat-titolu tagħha. L-intimata Spiteri bl-ebda mod ma kkontestat it-titolu tal-attriċi anzi kkonfermat li l-kera dejjem tħallset lilha.

Ir-raba', il-ħames, u s-seba' paragrafi tar-risposta tal-intimata Carmela Spiteri: ma tistax tiġi attribwita ħtija lilha ġalalarba ottemperat ruħha mal-liġijiet viġenti u peress li għandha titolu validu fil-liġi:

[3] Dok DCG1 a fol 91
[4] Robert Galea v Avukat Ġenerali - 07.02.2017 Prim'Awla Sede Kostituzzjonali

L-intimata Spiteri eċċepixxiet li ma kienet bl-ebda mod involuta fil-promulgazzjoni tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk ma tistax tiġi kkundannata tħallas xi danni. Din il-Qorti taqbel ma' dawn l-eċċezzjonijiet tal-inkwilina li, ġaladarba hi aġixxiet skont il-liġi, allura m'għandhiex legalment tirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi jew teħel spejjeż tal-kawża, u li huwa l-Istat li huwa finalment responsabbli.

It-tielet eccezzjoni tal-konvenuta Carmela Spiteri - disponibilita` ta' rimedji ordinarji:

Illi mhuwiex prinċipju assolut li qabel persuna tadixxi lil din il-Qorti fil-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha trid teżawrixxi r-rimedji disponibbli taħt il-liġi ordinarja.[5] Din il-Qorti għandha diskrezzjoni wiesgha f'dan ir-rigward. Partikolarment mhux mistenni li jiġu użati mezzi li ma jkunux mistennija jipprovdu rimedju effettiv. Jaqa' fuq min jallegah il-piż tal-prova li r-rimedji ordinarji ma ġewx użati. F'dan il-każ il-konvenuta Spiteri m'identifikatx x'rimedji ordinarji kienu disponibbli iżda mhux użati mir-rikorrenti.

Imputet sibi

L-Avukat tal-Istat permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu jgħid li r-rikorrenti kienet taf bil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-konsegwenzi tiegħu iżda, minkejja dan kollu, xorta waħda, u minn jeddha għażlet li l-kirja tkun regolata b'dawn il-provvedimenti tal-Kap. 158. Qiegħed jeċċepixxi li s-sitwazzjoni li qed tilmenta dwarha r-rikorrent ġiet maħluqa minnha stess. Meta hi jew l-ante-kawża tagħha krew il-fond, rabtu lilhom infushom mad-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 tal-

[5] Tonio Vella v Kummissarju tal-Pulizija 05.04.1991 Qorti Kostituzzjonali; Dr. Mario Vella v Joseph Bannister 07.03.1994 Qorti Kostituzzjonali

Liġijiet ta' Malta u kienu jafu għal xhiex deħlin għaliex meta kkuntrattaw l-enfitewsi fil-1989, l-Att XXIII tal-1979 kien diġa` fis-seħħ – *imputet sibi.*

Il-Qorti Ewropea kellha l-opportunita` tiddeċiedi li fejn sid il-kera jkun ta fond b'kera fi żmien meta l-liġijiet tal-kera kienu diġa` jagħtu protezzjoni lill-inkwilin għal dak li jirrigwarda żieda ta' kera u tiġdid tal-kirja, b'daqshekk ma jfissirx li m'għandux jedd jinvoka ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Il-Qorti trid tindaga jekk il-liġi naqsitx li toħloq mekkaniżmu legali li jħares fit-tul biex jekwilibra d-drittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien. Għalhekk, għalkemm fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibru seta' eżista, pero` trid teżamina l-effett tat-tibdiliet fis-suq li jġibu magħhom iż-żminijiet; u jekk matul iż-żmien kull ekwilibriju inizjali li seta' kien hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxax għal kollox. Tant hu hekk, li l-Qorti Ewropea sabet ksur tal-ewwel artiklu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mingħajr kwalifika anke meta konċessjoni emfitewtika tkun saret fi żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979. Dan ifisser li l-artiklu 12 tal-Kap. 158, instab li jivvjola l-ewwel artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, anke fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret wara lemendi tal-1979, irrispettivament jekk is-sid kienx jew le ħieles li jagħżel mod ieħor.[6] Il-Qrati lokali wkoll isegwu din il-pożizzjoni.[7]

Eżenzjoni permezz tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni:

Sewwa eċċepixxew l-Avukat tal-Istat u l-intimata Spiteri li l-Kap 69 huwa protett mill-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni li jeżenta mill-effetti tal-Kostituzzjoni l-ħdim ta' kull liġi fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962. Il-Qorti Kostituzzjonali

[6] Buttigieg and Others v. Malta, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018

[7] ara J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali, 9 ta' Lulju 2019; Joseph Grima v Avukat Ġenerali 21.10.2019 Prim'Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) per Onor. Imħallef Toni Abela

fis-sentenza riċenti Martinelli v Avukat Generali[8] stabbiliet li "għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet m'għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 37(9)" (recte: Art. 47(9)) "Għalhekk l-Avukat tal-Istat sewwa qal illi l-Kap 69 kif emendat, ma jintlaqatx bl-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni."

L-eċċezzjoni ta' ndħil permessibbli bħala miżura soċjali:

Permezz tal-għaxar sas-sittax-il paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-liġi in kwistjoni hi valida għaliex hi ta' natura soċjali fl-interess tal-ġid komuni. Filwaqt li dan huwa minnu, il-liġi tibqa' soġġetta għall-prinċipju tal-proporzjonalita`. Il-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu stabbiliet tlett indaġnijiet li jridu jsiru biex jiġi stabbilit jekk l-indħil tal-Istat huwiex permessibbli a tenur tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

(1) il-miżura tkun saret taħt qafas legali.

(2) l-iskop tagħha kien leġittimu.

(3) iżżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

M'hemmx dubbju li l-liġi *de quo* tissodisfa l-ewwel żewġ elementi. Mhux l-istess iżda jista' jingħad dwar it-tielet element.

Bilanċ bejn tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku:

[8] Lilian Martinelli v Avukat Generali 23.11.2020

L-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jaqra hekk:

> **"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti 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."**

Għalhekk il-Protokoll jawtorizza ndħil fit-tgawdija tal-proprjeta` fl-interess pubbliku. Iżda safejn jista' jasal dan l-indħil? Fejn jitqiegħed is-sinjal l-aħmar? Il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tal-Jeddijiet tal-Bniedem daħħlet il-kunċett ta' **bilanċ bejn it-tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku**. Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv,[9] billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita` tal-indħil tal-Istat fil-liberta` tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji la tkun arbitrarja u l-anqas imprevedibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.[10]

Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li qed tirċievi mingħand l-intimata tammonta għal €210 fis-sena, liema ammont jista' jitqies li hu irriżorju meta wieħed jikkonsidra l-ammont ta' kera li l-attriċi potenzjalment tista' tirċievi li kieku dan il-fond qiegħed jinkera fis-suq ħieles tal-proprjetà.

Din il-Qorti ma taqbilx mar-rikorrenti f'dan ir-rigward. Kif inhu paċifikament stabbilit, il-proporzjon m'għandux ikun mal-valur tal-kirjiet fis-suq ħieles, imma mal-valur tagħhom tenut kont tal-interess soċjali. Ġaladarba l-obbligu tal-Istat huwa li jżomm bilanċ bejn l-interess privat ta' massimazzjoni tal-

[9] *James & Others, Amato Gauci*

[10] *Immobiliare Saffi v Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151;* Attard & Zammit Cassar v Malta, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem 30.07.2015

isfruttament tal-proprjeta` privata u l-ħtieġa tal-Istat li jipprovdi l-akkomodazzjoni soċjali, loġikament il-kumpens li tipprovdi Qorti f'Sede Kostituzzjonali m'għandux ikun allaċċjat mas-suq ħieles, imma jrid ikun ittemperat skont dan il-bilanċ.

Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-attriċi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħha.

Artiklu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea

L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jgħid li:

> **"It-tgawdija tad-drittijiet jew libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor."**

Mhux kull trattament differenzjali jammonta għal ksur tal-Art. 14; dan l-artiklu m'għandux eżistenza indipendenti; il-ksur irid ikun relatat ma' xi wieħed mid-drittijiet fundamentali sostantivi l-oħrajn elenkati fil-Konvenzjoni. Fi kwalunkwe każ il-fattispeċje tal-każ kif esposti mir-rikorrent ma jinkwadraw ruħhom taħt l-ebda wieħed mir-raġunijiet ikkontemplati fl-Art. 14. Barra minn hekk, min jallega diskriminazzjoni jrid ikun f'pożizzjoni li jqabbel lilu nnifsu ma' ħaddieħor fl-istess ċirkostanzi (*in pari condizione*).[11] L-ebda diskriminazzjoni ma sseħħ meta data partikolari tiġi stabbilita għal reġim leġislattiv ġdid[12]. Kieku kien hekk, naslu għall-assurdita` li l-ebda liġi ma tkun

[11] Av. Dr. Louis Galea v Il-Kummissarju tal-Pulizija 22.01.1990 Qorti Kostituzzjonali
[12] Amato Gauci v Malta 15.12.2012 u s-sentenzi ta' Strasburgu ivi ċċitati

tista' tiġi mibdula. Ir-rikorrenti ġiet trattata l-istess bħal sidien oħrajn li krew qabel il-1995.

F'**Amato Gauci vs. Malta**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem iddeskriviet is-sitwazzjoni b'dan il-mod:

> *"The Court reiterates that Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and its Protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to "the enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter (Petrovic vs Austria, 27 March 1988).*
>
> *The Court reiterates that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations ... However not every difference in treatment will amount to a violation of Article 14. It must be established that other persons in an analogous or relevantly similar situation enjoy preferential treatment and that this distinction is discriminatory.*
>
> *-omissis-*
>
> *The Court reiterates that no discrimination is disclosed by a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime, and that differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice. The use of a cut-off date creating difference in treatment is an inevitable consequence of introducing new systems which replace previous and outdated schemes. Moreover, the choice of such a cut-off date when introducing new regimes falls within the wide margin of appreciation afforded to a State when reforming its policies.*
>
> *The Court observes that the 1995 amendments sought to abolish a law which, in fact, was challenged by the applicant and in respect of which the Court has found a violation of the applicant's property rights. The introduction of the amendment does not appear arbitrary or unreasonable in any way. On the contrary, in the instant case, the fact that the effects of the impugned law were abolished in respect of*

> *contracts concluded after 1995, a decision which fell within the State's margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights."*

Għalhekk l-ilment dwar diskriminazzjoni bi ksur tal-Art. 14 tal-Konvenzjoni ma jistax jintlaqa'.

Likwidazzjoni ta' kumpens

L-attriċi akkwistat il-fond in kwistjoni permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fis-sena 2016. Il-kumpens mogħti jista' jiġi kkalkolat minn meta saret sid il-fond għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha jista' jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta saret is-sid tal-fond mertu ta' dan il-każ u mhux qabel.

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond de quo huwa ta' €400,000. Il-valur lokatizju ta' mis-sena 2016 sa 2019 tela' minn €10,500 fis-sena 2016 għal €12,000 fis-sena 2019.

Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita` mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet u wkoll l-effetti tal-ordni li l-Qorti tista' tagħti dwar jekk l-okkupant jistax jibqa' jistrieħ aktar fuq it-tħaddim tal-liġi attakkata. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-

ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.[13] Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħhom.

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji. Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal erbatax-il elf ewro (€14,000).

Id-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' elf u ħames mitt ewro (€1,500) biex jagħmlu tajjeb għall-frustrazzjoni u l-istat ta' inċertezza mpost fuq ir-rikorrenti.

Żgumbrament tal-intimata Spiteri

Saret talba speċifika biex il-Qorti tiżgombra lill-inkwilina.

Huwa minnu li jekk il-Qorti kellha tieqaf biss bl-għoti ta' kumpens, ikun rimedju parzjali billi jirrimedja d-dannu mġarrab sal-lum iżda mhux ukoll dak li jista' jiġi mġarrab fil-futur.[14] F'każijiet riċenti, il-Qorti ta' Strasburgu qieset li r-rimedju tat-tneħħija tal-okkupant minn post kien ir-rimedju effettiv li messu ngħata, u li għat-tbatija li ġġarrab il-parti mneħħija jrid jagħmel tajjeb l-Istat Malti.[15] B'danakollu, il-Qrati Maltin ta' kompetenza kostituzzjonali stabbilew li mhuwiex il-kompitu tagħhom li f'każijiet bħal dawn jordnaw it-tneħħija mill-post tal-okkupant li jkun. Dan ma jfissirx li s-sid jiċċaħħad mir-rimedju tal-

[13] Ara fost l–oħrajn: Cassar v Malta 30.01.2018 (App. Nru. 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; J&C Properties Limited v Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; Robert Galea v Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; Brian Psaila v L-Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

[14] Ara Amato Gauci vs Malta §80

[15] Ara Q.E.D.B. 30.8.2016 fil-kawża fl-ismijiet Apap Bologna vs Malta (Applik. Nru. 46931/12) §§ 76 sa 91 (każ li jirrigwarda Ordni ta' Rekwiżizzjoni)

iżgumbrament, iżda biss li r-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-liġi tagħti l-kompetenza speċjali biex iqis kwistjonijiet bħal dawn.[16]

Decide:

Għal dawn il-motivi, l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza.

(2) Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel talba limitatament għall-iżgumbrament tal-intimata Carmela Spiteri.

(3) Tilqa' in parte l-ewwel talba billi tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti, 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-intimata Carmela Spiteri għall-fond 119, Triq il-Kapuccini, Kalkara, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

(4) Tilqa' it-tieni talba billi tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta billi ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

(5) Tilqa' it-tielet talba billi tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, fis-somma ta' u €12,500 danni pekunjarji u €1,500 għal danni morali.

[16] ara per eżempju **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru** et deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017

(6) Tilqa' r-raba' talba billi tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-istess kumpens ta' €14,000 bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA