QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 22 ta' Settembru, 2022

Numru

Rikors Numru 240/2021 TA

Antonio sive Tonio Desira Buttiġieġ (K.I. 0451963M)

Vs

Avukat tal-Istat
Fortunta sive Nathalie Psaila (K.I 314653M),u Anthony Psaila (K.I 981950M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Antonio sive Tonio Desira Buttiġieġ (ir-rikorrent) tal-20 ta' April 2021 li permezz tiegħu ppremetta s-segwenti:

1. "Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond **21, Triq it-Tramuntana, Il-Belt Valletta**, li zijtu akkwistiet b'kuntratt ta' diviżjoni tal-7 ta' Mejju 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut, hawn anness u mmarkat bħala "**Dokument A**".

2. Illi l-fond in kwistjoni ġie akkwistat miz-zija tar-rikorrenti ossia oħt ommu u dan mingħand n-nannu tar-rikorrenti odjern ossia Walter Micallef li miet fl-20 ta' Frar 1975 u li d-denunzja tiegħu ġiet debitament denunzjata lil-Kumissarju tat-Taxxi Interni, b'denunzja numru 2228/75 u peress li għaddew aktar minn għaxar snin mil-mewt tiegħu

mhux neċessarju il-produzzjoni tal-istess denunzja relattiva, li hemm referenza għaliha fid-Dokument A surefferit.

3. Illi skont kuntratt ta' donazzjoni tal-24 ta' Marzu 2015 fl-atti tan-Nutar Michel Dingli, r-rikorrenti akkwista l-fond in kwistjoni mingħand iz-zija tiegħu ossia Maria Gratia sive Grace Purdy, kif jirriżulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument B".**

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

5. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimata Fortunata sive Nathalie Psaila u qabilha l-antekawża tagħha ċioe Charles Mizzi kif jirriżulta mil-rċevuti li jirrisalu lura għal-1969 u aktar, stante li l-fond in kwistjoni kien ilu mikri lil antekawża tal-intimata għal dawn l-aħħar cirka 60 sena bil-kera miżera ta' **Lm50.00c** fis-sena, wara li kien ġie hekk lokat mill-antekawża tar-rikorrenti, ossia Walter Micallef, u llum bil-kera ta' **€185** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, kif jirriżulta mir-riċevuta hawn annessa u mmarkata bħala "**Dokument D".**

6. Illi kif fuq ingħad, **l**-kera li l-intimati Psaila qed jħallsu a tenur tal-liġi jammonta għal **€185** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

7. 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 kienux 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 lokatizju ta' dak li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914.

8. Illi ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera għandha tiżdied biss kull tlett snin b'mod proporzionali għal mod li biħ 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.

9. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini intimati Psaila bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' pro-porzionalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kosti-tuzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzioni.

10. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-pro-prjeta', 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.

11. Illi r-rikorrenti m'għandhux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax iżid 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.

12. 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 applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deċiża mill-Prim' Awla tal Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deċiża mill-Prim' Awla tal Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar I-10 ta' Ottubru 2019.**

13. Illi ġialadarba r-rikorrenti qed isofri 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 lezjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita kif ġie deċiż **f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 5 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.**

14. 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 Protokoltal-Konvenzjoni Ewropea (**vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, 55 160-161, 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).**

15. 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.

16. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandu jirċievi, 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 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-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 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.**

17. 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 Buttiġieġ & 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.**

18. Illi b'sentenza deċiża mill-**Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali 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 ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali ġie kkundannat jħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża, u l-istess ġie deċiż fil-kawża **Rikors Kostituzzjonali Nru, 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et. deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.**

19. Illi fil-kawża Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deċiża finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019 u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'ċirkostanzi simili għal dawk odjemni, iżda fejn il-ksur lamentat sab l-oriġini tiegħu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk xorta waħda japplika l-istess insenjament għall-każ odjern, il-Qorti saħansitra laqgħat 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.

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 lezjoni 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 u għandha tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat.

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimati għalhiex 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 qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati inkwilini Psaila għall-fond **21, Triq it-Tramuntana, Il-Belt Valletta**, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzioni 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 għandu jingħataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

II. **Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzion bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas 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 jħallas 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-ingunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni".

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat tal-21 ta' Mejju 2021 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. "Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrent huma fis-sens li qed jiġi allegat li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, qed jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-ilment tar-rikorrent huwa fis-sens li wara li għalqet il-kirja oriġinali huma kellhom jidħlu f'kirja sfurzata mal-intimati Fortunata sive Nathalie Psaila u Anthony Psaila mingħajr dritt li jieħdu lura l-fond u mingħajr lanqas qiegħed jirċievi mill-użu tiegħu, dħul jew kumpens xieraq meta wieħed iqis kemm jiswa l-post fuq is-suq u kemm jiswa l-valur li bih jista' jinkera li kieku ma kienx imħares bil-liġijiet speċjali;

2. Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;

3. Illi l-ewwel nett r-rikorrenti jrid iġib l-aħjar prova rigward it-titolu li għandu fuq il-fond mertu ta' din il-kawża u ċioe' tal-fond bl-indirizz ta' 21, Triq it-Tramuntana, il-Belt Valletta;

4. Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju, r-rikorrent għandu jindika eżattament l-artikoli mill-Kap. 69, li skont hu jiksirlu d-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta msemmija;

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

6. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent jinsab dirett kontra l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa ben magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġionevoli - li żgur mhux il-każ;

7. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 f'dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrent tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrent ma jistax jallega ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili,

8. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrent, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzionata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetá fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

9. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe' mill-aspett tal-proprozjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal pajjiż in ġenerali;

10. Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci vs Malta rrikonixxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "*huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marigini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu legittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm angas mill valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles";*

11. Illi jekk ir-rikorrent qed jilmenta li qed jiġi ppreġudikat minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-liġi attakkata jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-legittimità tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal okkupanta,

12. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-White paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma"

fĠunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

13. Illi xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn l antekawża tar-rikorrent u l-inkwilini u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrent li dan il-fond irid jinkera ta' bil-fors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et, deċiż nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r rikorrent seta' jagħżel dak iż-żmien, bħal ibiegħ l-fond jew jikri l-fond bħala fond kummerċjali;

14. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

15. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat ir-risposta tal-intimati Nathalie Psaila u Anthony Psaila (l-intimati Psaila) tal-11 ta' Ġunju 2021 li permezz tagħha wieġbu s-segwenti:

1. "Illi t-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

2. Illi l-esponenti dejjem mxew skont id-diżposizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huma l-inkwilini idoneji ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuti wkoll mir-rikorrent, qatt ma kisru il-kundizzjonijiet tal-kiri jew il-liġi, u dejjem ħallsu il-kera fil-ħin. Għaldaqstant, l-intimati ma għandhom isofru l-ebda konsegwenzi ta' dan u lanqas m'għandhom jiġu kkundannati responsabbli għad-danni. Konsegwentament, l-intimati lanqas ma għandhom jinżammu responsabbli sabiex iħallsu xi kumpens bħala danni jew saħansitra li jiżgumbrawhom mill-fond de quo u konsegwentament jitilfu l-unika saqaf fuq rashom,

3. Illi għandu wkoll jingħad, illi sew l-esponenti kif ukoll l-antekawża tagħhom, ossia Charles Mizzi, għamlu diversi xogħlijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smiegħ tal-kawża, u dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta din l-Onorabbli Qorti tevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond;

4. Illi l-esponenti qegħdin igawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-proprjetà de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilità taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed jippreġudikaw d-drittijiet tar-rikorrent. Oltre dan, permezz

tal-artikolu 1531C tal-Kodiċi Civili nħoloq mekkanizmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l indiċi tal-inflazzjoni,

5. Illi l-esponenti jgawdu mill-protezzjoni tal-liġi, u għalhekk ma għandhom isofru l-ebda konsegwenza u bl-ebda mod ma jiġu kkundannati responsabbli ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, jew responsabbli għal xi danni, jew responsabbli illi iħallsu xi kumpens in linea ta' danni;

6. Illi kif inhu ben saput, l-intimati ma għamlu l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandhomx jinstabu ħatja ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, kif minnu allegat, u lanqas konsegwentement ma għandhom ibatu ebda konsegwenzi, jew jiġu ddikjarati responsabbli għal xi danni, wisq anqas jiġu kkundannati jħallsu kumpens;

7. Illi m'hemm l-ebda vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-Bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tal-intimati, fis sens li l-kera li titħallas minnhom hija skond il-liġi viġenti u raġjonevolment adekwata fil-kuntest u proporzjo-nata meta kkomparata mal-fond de quo;

8. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli fil-każ odjern minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema liġi daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "Ebda ħaġa fl-Artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartik-olu)......

9. Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa improponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuz tal- proprjetà Sabiex wieħed jista' jit-kellem dwar teħid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-propjetà. Huwa evidenti li fil-każ odjern, tali zves-timent ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet tiegħu fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà;

10. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal Ewwel Proto-koll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrilevaw li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-in-teress ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Il-liġijiet li qed jilmenta minnhom ir-rikorrent huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-intimati jaraw li dawn l-artikoli assolu-tament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

11. Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' propjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili,

12. Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-propjetà fis-suq ħieles ma' dak il valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess generali u ċioe' li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' 'Amato Gauci vs Malta' rrikonoxxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. "Il Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet 'Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et' tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' Akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom margini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu legittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizzju ta' fond fis-suq ħieles";

13. Illi għaldaqstant, jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jillegiżla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

14. Illi jekk ir-rikorrent qed jilmenta li qed jiġi preġudikat minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Artikoli tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal 2009;

15. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm l-ebda ċertezza illi li kieku l-fond de quo ma kienx suġġett għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, tali fond kien ser ikun mikri fis-suq liberu għal dawn l-għexieren ta' snin mingħajr interruzzjoni. Konsegwentament din l-Onorabbli Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni dan il-fatt fl-eventwalità li jogħġobha tordna kumpens u tillikkwida d-danni ai termini tal-liġi hekk kif rikjest mir-rikorrent fir-rikors promotur;

16. Illi tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera, u ċioe' tal-Att X tal-2009, daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008 u dan kollu qed jingħad sabiex jintwera li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istitut,

17. Illi, bix-xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrent jew l-antekawża tiegħu u l-inkwilini jew l-antekawża tagħhom u ħadd ma impona fuq ir-rikorrent li dan il-fond irid jinkera bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide Frances

Montanaro et vs Avukat Ġenerali et deciz nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali);

18. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk hemm xi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-intimati, li qed tiġi pperikolata l-aspettativa leġittima tagħhom li jkomplu jikru il-fond de quo mingħajr ebda xkiel inġust u kontra il-liġi,

19. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbiltà tal-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal l-Istat stess u mhux l-intimati. Jekk it-talbiet attriċi jintlaqgħu, l-intimati esponenti ser iġarrbu piż finanzjarju enormi (hardship) liema piż ma għandhomx jerfgħu huma iżda tali piż għandu jiġi merfugħ mill-Istat b'miżuri soċjali adekwati;

20. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;

Għaldaqstant, għal dawn ir-raġunijiet l-intimati jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt gialadarba r-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent".

Rat ukoll ir-risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat tat-3 ta' Frar tal-2022 li permezz

tagħha kompla jwieġeb:

"Illi permezz tad-digriet ta' dina l-Onorabbli Qorti mogħti nhar is-27 ta' Jannar 2022, dina l-Onorabbli Qorti laqgħet ir-rikors intavolat mill-esponent sabiex iressaq eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dawl tal-emendi fil-liġi:

Illi l-eċċezzjonijiet li l-esponent jixtieq jressaq jaqraw kif jsegwi:

1. Illi bla ħsara għal dak gia eċċeppit, mal-miġja tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma jistax iżjed jilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Zieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi mehuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejħ ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

2. Illi konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw l-fond in mertu bis-saħħa Kapitolu 69 tal Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex issib ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dhul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas m'għandha tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta".

Rat l-atti u dokumenti kollha f'dawn il-proċeduri.

Qrat ix-xhieda bl-affidavit tal-partijiet.

Qrat in-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi tal-partijiet.

Rat li r-rikors tħalla għall-lum għas-Sentenza.

<u>Punti ta' fatti:</u>

Ir-rikorrent huwa propjetarju tal-fond 21 Triq it-Tramuntana, il-Belt Valletta. Dan kien taz-zija tiegħu li da parti tagħha kien ipprevjena lilha bis-saħħa ta' kuntratt ta' diviżjoni tas-7 ta' Mejju 1977 fl-atti tan-nutar Giuseppe Sammut. Permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tal-24 ta' Marzu 2015 ir-rikorrent akkwista l-imsemmi fond mingħand iz-zija tiegħu. Dan il-fond ilu mikri sa mill-1969.

Illum qua propjetarju ta' dan il-fond, qiegħed jagħmel dawn il-proċeduri għar-raġunijiet spjegati fir-rikors promotur.

<u>Punti ta' Liġi:</u>

Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrent qed isostni li l-kirja lir-rikorrent tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri hija protetta bil-Kap. 69 u l-Att X tal-2009. Jgħid li din il-protezzjoni hija bi ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija ta' propjeta'. Għalhekk qed jitlob lil din il-Qorti, sabiex tiddikjara li

fil-konfront tiegħu il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti jivvjolaw id-dritt fundamentali tiegħu kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja. Dan qed iseħħ minħabba rilokazzjoni indefinita tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u di piu' qiegħed ikun imċaħħad milli jirċievi kirja ġusta.

Konsiderazzjonijiet:

Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

Sa fejn jirrigwarda L-Artikolu 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, r-raġunijiet mogħtija mir-rikorrent in sostenn tal-vjolazzjoni protokollari reklamata minnu, dawn huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-emendi bl-Att X tal-2009. Dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari. Din l-interferenza kkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Dan minħabba raġunijiet indikati mir-rikorrent fil-premessi.

Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu. (ara espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji ġurisprudenzjali stabbiliti mill-**Qorti Ewropea kif riflessa fil-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati Maltin fis-Sentenza fl-ismijiet Margaret Caruana et -vs- L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali] ,per Imħallef Joseph Zammit McKeon,**

tat-18 ta' Marzu 2021; ara wkoll fost oħrajn fl-ismijiet **Rita Falzon -vs- Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali], per Imħallef Francesco Depasquale, 20 ta' Ottubru 2021**).

Għalhekk fid-dawl kemm tal-fatti u provi li għandha quddiemha u kif ukoll tal-ermenewtika sentenzjali konstanti, kemm dik lokali u anke dik Konvenzjonali, il-Qorti ma tarax għalfejn ma għandiex tilqa' l-ewwel talba rikorrenti dwar il-ksur.

Rimedju

Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, ir-rikorrent qed jitlob lil Qorti tgħati r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi (ara l-ewwel talba). Permezz tat-tieni, t-tielet u r-raba talba, qed jitlob speċifikament sabiex din il-Qorti tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għal-kumpens u danni sofferti minnu b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentli tiegħu. Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedji xierqa hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali.

Din it-talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan peress li kif sewwa jgħid fl-eċċezzjoni ulterjuri tiegħu l-Avukat tal-Istat, bis-saħħa tal-artikolu 4A introdott fil-mori ta' dawn il-proċeduri bl-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrent issa għandu dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu setgħu mill-1 ta' Ġunju 2021 jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 u anke jitterminaha il-kirja jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.

Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens mill-24 ta' Marzu 2015 (meta akkwista ir-rikorrent u dan għal raġunijiet spjegati aktar 'l quddiem f'din is-Sentenza) sal-1 ta' Ġunju 2021 fid-dawl ta' dak li jipprovdi artikolu 4A.

Kif ġia ingħad, wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' persuna li tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 huwa dak disponibbli fl-artikolu 4A tal-istess Kap. 69, introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.

Il-Qorti tqis li l-istess prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021, għandu japplika wkoll għall-Artikolu 4A introdott bl-istess Att u għall-istess skop: *"Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2020] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-Intimati…. joħroġ li r-rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;"* (Ara **Sentenza fl-ismijiet Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali**).

Fir-rigward ta; kif għandhom ikunu kalkolati d-danni qed issir referenza estensiva għal dak li qalet il-**Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) per Imħallef Joseph R. Micallef fis-Sentenza fl-ismijiet Robert Galea -vs- Avukat Ġenerali et datata 7 ta' Frar 2017** :

"li l-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni mġarrba. Minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieħ fuq l-għoti ta' kumpens taħt l-artikolu minnu msemmi tal-Konvenzjoni. Fl-ewwel lok, il-Konvenzjoni tagħmel mil-liġijiet ta' Malta safejn id-dispożizzjonijiet tagħha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat.

Fit-tieni lok, huwa maqbul li d-dispożizzjonijiet ta' dak l-artikolu jgħoddu għall-Qorti ta' Strasbourg u mhux għall-qrati domestiċi tal-Pajjiżi Membri tal-Kunsill tal-Ewropa Ara Kost. 30.9.2016 fil-kawża fl-ismijiet Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et; Illi b'daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-għoti ta' rimedju mhumiex sejrin jintlaqgħu. Jekk ma jistgħux jintlaqgħu talbiet għal-likwidazzjoni ta' kumpens u danni bis-saħħa tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista' u sejjer jingħata rimedju taħt il-kriterji tal-għoti ta' rimedju bħal dan minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha (Kost. 17.12.2010 fil-kawża fl-ismijiet Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et).

Għalhekk, il-Qorti tasal għall-fehma li t-tieni rimedju mitlub mir-Rikorrenti fit-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet tiegħu ma jistħoqqlux jintlaqa', imma sejjer jingħata kumpens taħt it-tieni talba tiegħu; Illi huwa llum stabilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa (Kost. 22.2.2013 fil-kawża fl-ismijiet Albert Cassar et vs Onor. Prim Ministru et)."

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-Sentenza Josephine Azzopardi pro et noe vs Avukat Ġenerali et, 12 ta' Lulju 2019 rriteniet li hu ben stabbilit fil-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati li rimedju kostituzzjonali ma jfissirx necessarjament ir-rimbors tal-valur shih fuq is-suq lis-sid (Q. Kost. 1/2017, Chemimart Ltd [C74] vs Avukat Generali et, deciz 14 ta' Dicembru, 2018.). Dan ghal diversi ragunijiet li din il-Qorti fissret fis-sentenza fl-ismijiet Josephine Azzopardi pro et noe vs Onor. Prim'Ministru et (Q. Kost. 80/14 deciz 25 ta' April, 2018).

Jigi osservat li l-kalkoli tal-attrici ma jqisux il-ghan legittimu u socjali tal-ligi, il-fatt illi l-ligi tehlisha mill-obbligazzjoni tat-tiswijiet, il-fatt li fost ir-rimedji hemm dak li jippermettilha tfittex li tiehu lura l-fond bla ma tinzamm milli taghmel hekk b'applikazzjoni tal-Art. 12A tal-Kap. 158, u l-fatt illi l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantixxi dhul daqskemm jaghti s-suq hieles.

Qieghda tassumi wkoll illi kienet sejra ssib min jikri l-appartament ghaz-zmien kollu li ghalih qieghda tippretendi kumpens, u wkoll mill-2002, u li dan il-kerrej kien sejjer jassumi hu l-obbligazzjoni ta' manutenzjoni u tiswijiet.... .... Kif gie ritenut fis-sentenza ta' din il-Qorti deciza fil-31 ta' Ottubru, 2014, fl-ismijiet Igino Trapani et vs Kummissarju tal-Artijiet u Avukat Generali u citata wkoll mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu.

Il-Qorti zzid tghid ma' dan li ghandu jigi kkonsidrat, kemm il-htiega li l-Istat jipprovdi ghal akkomodazzjoni socjali u wkoll min-naha l-ohra dawk il-fatturi li gharrfet l-ewwel Qorti fis-sentenza taghha u li din il-Qorti tikkondividi. Il-Qorti tikkonsidra li l-ewwel Qorti ma naqset bl-ebda mod fl-ezercizzju taghha fil-

komputazzjoni tal-kumpens, izda izzid mal-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti, dawk il-konsiderazzjonijiet maghmula minn din il-Qorti stess fis-sentenzi taghha ricenti fl-ismijiet Josephine Azzopardi pro et noe vs Onor. Prim'Ministru et (Q. Kost. 72/2015, 75/2014, 77/2014, 80/2014, 81/2014, 82/2014, 85/2014, 87/2014, 88/2014, 90/2014, 91/2014, 94/2014, 95/2014, 96/2014 u 98/2014, decizi 25 ta' April, 2018; Q.Kost. 93/2014 deciz 31 ta' Jannar 2019; Q.Kost. 79/2014 u 97/2014 decizi 29 ta' Marzu 2019) li ghalihom qed issir debita riferenza, fejn f'sfond u f'cirkostanzi simili, din il-Qorti elenkat diversi fatturi relevanti ghal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq applikabbli ghal kaz odjern u li huma s-segwenti:

(i) *il-fatt li kienet l-attrici flimkien ma' hutha li ippermettew lill-okkupanti li jkomplu jzommu l-fond sal-2007 meta, bejn l-2002 u l-2007, qabel ma ddahhal l-art. 12A tal-Kap. 158, setghu fittxew l-izgumbrament taghhom;*

(ii) *iz-zmien bejn l-2007 u meta hadet lura l-pussess battal tal-appartament li l-attrici damet imcahhda mit-tgawdija ta' hwejjigha minghajr kumpens xieraq;*

(iii) *il-valur tas-suq tal-fond u l-valur lokatizju tieghu ghalkemm dan ma jfissirx necessarjament li l-attrici kienet sejra ssib tikrih daqshekk u bl-istess kondizzjonijiet dwar responsabilita' ghal tiswijiet bhal fil-kaz ta'kiri kontrollat;*

(iv) *l-ghan legittimu u socjali tal-ligi impunjata;*

(v) *il-fatt li l-kumpens li jinghata ghall-ksur tad-drittijiet fondamentali ma huwiex l-istess bhad-danni civili izda, minkejja dan ghandu jkun kumpens shih li, kemm jista'jkun, iqieghed lill-attur fil-posizzjoni li kien ikun fiha li kieku dak il-ksur ma sehhx;*

(vi) *l-incertezza li ghaddiet minnha l-attrici dwar jekk qattx setghet tiehu hwejjigha lura, u meta;*

(vii) *il-fatt li kienet imcahhda wkoll mill-possibilita' li tizviluppa l-arja tal-appartament, u*

(viii) *il-fatt li biex tiehu dan ir-rimedju l-attrici kellha taghmel spejjez biex tiftah din il-kawza u biex tfittex l-izgumbrament tal-okkupanti tal-fond." (Q.Kost. 72/2015, Josephine Azzopardi et vs Onorevoli Prim'Ministru et, deciz 25 ta' April 2018.).... ....*

Tenut kont li l-Qorti hi tal-fehma li m'ghandhiex tiddipartixxi fil-kaz odjern mill-limiti tal-kumpens generalment likwidat f'kazijiet simili (Ghalkemm il-fattispecie tal-kull kaz jinbidel, ara Q. Kost. 1/12, Raymond Cassar Torreggiani et vs Avukat Generali et, deciz 29 ta' April, 2016 €5,000, Q. Kost. 12/13, Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et, 27 ta' Jannar, 2017, €15,000; Q. Kost. 2/17, Maria Pia sive Maria Galea vs Avukat Generali et, 14 ta' Dicembru, 2018, €10,000; Q. Kost. 1/17, Chemimart Ltd vs Avukat Generali et, 14 ta' Dicembru, 2018, €5,000; Q. Kost. 8/16, Sergio Falzon et vs Alfred Farrugia et, 14 ta' Dicembru, 2018, €15,000; u Q. Kost. 7/17, Alessandra Radmilli vs Joseph Ellul et, 14 ta' Dicembru, 2018, €25,000

u in partikolari is-sentenzi fl-ismijiet Josephine Azzopardi pro et noe Rik.Nru: 151/2021 TA 23 vs Onor. Prim'Ministru decizi fil-25 ta' April, 2018, skont ir-riferenza fin-nota ta' qabel din) sabiex tinzamm ir-relattivita` fir-rigward u, wara li hadet is-suespost in konsiderazzjoni, qieghda tikkonsidra li l-aggravju tar-Rikorrenti mhuwiex gustifikat." Għal likwidazzjoni ta' kumpens xieraq fid-dawl tal-fatturi suesposti, l-Qorti tieħu in konsiderazzjoni is-segwenti fatti in eżami:

> *1. Il-perjodu li r-Rikorrenti damu imċaħħda mill-pussess tal-fond in kwistjoni, jiġifieri minn meta d-devolva għandhom fis-16 ta' Ġunju 2004 sal-1 ta' Ġunju 2021;*
>
> *2. Il-valur lokatizzju riżultanti mir-rapport redatt mill-espert maħtur mill-Qorti, l-Perit Elena Borg Costanzi. Fis-sena 2004, dan il-valur kien ta' bejn €4,900 u €5,000 fis-sena (ara rapport a' fol 68), jiġifieri ferm ogħla mill-kera ta' €139.90c fis-sena. Bil-liġi kif kienet qabel l-emendi introdotti blAtt XXIV tal-2021, ma kien hemm l-ebda mod li l-kera tiżdied għajr għall-emendi li ġew hekk fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009. Isegwi li bl-ebda mod ma jista' jitqies li dik il-kera kienet kumpens xieraq għar-Rikorrenti għaċ-ċaħda tat-tgawdija tal-proprjeta` tiegħu pero' minn naħa l-oħra, f'dawn il-kawżi, jridu jittieħdu inkonsiderazzjoni il-fatturi kollha fuq elenkati."*

Il-Qorti tieħu wkoll inkonsiderazzjoni sa fejn jirrigwarda dan l-awment fil-kera, li ma hemmx paragun bejn iż-żieda fis-salarji u pagi li kienu jeżistu fil-mument tal-okkupazzjoni ta' fond, maż-żieda stratosferika tal-valuri fis-suq tal-proprjeta'.

Fil-fatt fil-każ ta' Amato Gauci -vs- Malta l-Qorti Ewropeja qalet hekk: "Thus in Rik.Nru: 151/2021 TA 24 it's balancing exercise the Court will have to determine whether such a degree of tenant protection, to the detriment of the owners, is still justified 50 years later. It noted, that as stated by the Government, the minimum wage in 2007 was approximately six hundred per month, while back in 1974 (the date when Malta adopted a national minimum wage), it amounted to less than EUR 100 per month". Din il-Qorti bis-saħħa tal-prinċipju ta' "judicial notice" tirrileva, li l-paga minima illum hija dik ta' 760 ewro fix-xahar mentri s-salarju medju huwa dak ta' 1500 ewro fix-xahar gross. Dan ifisser li f'erbgħin sena l-paga minima żdiedet b'ċirka b'1.50 ewro fix-xahar. Huwa fatt magħruf għalhekk, li l-valuri tal-propjeta' żdied bil-mijiet tal-eluf ta' ewro mentri s-salarji u l-pagi ta' ħafna minn dawk li jokkupaw post, bil-mijiet tal-ewro. B'uħud mill-inkwilini anke jkunu f'eta' avvanzata u li x'aktarx jgħixu fuq pensjoni. Din ukoll rejalta' soċjali, bħar-rejalta' l-oħra ta' kif sploda s-suq tal-propjeta'.

> *3. Il-fatt ta' jekk ir-Rikorrenti kienux neċessarjament ser isibu lil min jikru l-fond mingħajr waqfien b'dik il-kera u bl-istess kondizzjonijiet.*
>
> *4. Il-fatt li r-Rikorrenti ma kellhom l-ebda għażla, wkoll minħabba li l-ebda rimedju ma setgħa jingħata mill-Bord tal-kera skont il-liġi qabel l-Att XXIV tal-2021, għajr li jistitwixxu l-proċeduri odjerni biex jieħdu kumpens xieraq."*
>
> *Flimkien ma' dawn iċ-ċirkostanzi kollha li joħorġu mill-atti skont ir-regoli li l-Qrati tagħna minn żmien għal żmien inqdew bihom f'każijiet li jixxibħu, wkoll iżżomm bħala gwida għall-fini ta' quantum*

> *id-deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali indikati fl-aħħar sentenza ċitata."*

Għalkemm jista' jkun li mhux il-punti kollha elenkati f'din is-Sentenza ma huma applikabbli perfettament għal każ mertu ta' dawn il-proċeduri, xorta jipprovdu gwida u mudell tajjeb għal kif dawn il-Qrati jistgħu jaslu għal kalkolu finali ta' kumpens li talvolta jista' jkun dovut.

Pero' din il-Qorti għandha osservazzjonijiet oħra x'tagħmel:

Ma' dan kollu din il-Qorti tagħmel referenza ukoll għal dak li intqal aktar 'l fuq, u ċioe' li r-rikorrent ma hux il-wild iżda neputi u di piu' li dan il-fond ipprevjena lilu b'titolu partikolari (donazzjoni) u mhux unversali (suċċessjoni). Kwindi anke l-element ta' qrubija u l-mod tal-akkwist ser jittieħed inkonsiderazzjoni.

Aktar minn hekk, ai fini ta' kalkolu ta' kumpens Il-Qorti tieħu wkoll inkonsiderazzjoni li sa fejn jirrigwarda l-aspett tal-awment fil-kera, ma hemmx paragun bejn iż-żieda fis-salarji u pagi li kienu jeżistu fil-mument ta' meta tkun ġiet krejata l-kirja, maż-żieda stratosferika tal-valuri fis-suq tal-proprjeta' sal-lum. Fil-fatt fil-każ ta' **Amato Gauci -vs- Malta l-Qorti Ewropeja** qalet hekk:

> "*Thus in it's balancing exercise the Court will have to determine whether such a degree of tenant protection, to the detriment of the owners, is still justified 50 years later. It noted, that as stated by the Government, the minimum wage in 2007 was approximately six hundred per month, while back in 1974 (the date when Malta*

> *adopted a national minimum wage), it amounted to less than EUR 100 per month".*

Din il-Qorti bis-saħħa tal-prinċipju ta' "judicial notice" tirrileva, li l-paga minima illum hija dik ta' 760 ewro fix-xahar mentri s-salarju medju huwa dak ta' 1500 ewro fix-xahar gross. Dan ifisser li f'erbgħin sena, l-paga minima żdiedet b'ċirka b'1.50 ewro fix-xahar. Huwa fatt magħruf għalhekk, li l-valuri tal-propjeta' żdied bil-mijiet tal-eluf ta' ewro mentri s-salarji u l-pagi ta' ħafna minn dawk li jokkupaw post, bil-mijiet tal-ewro. B'uħud mill-inkwilini anke jkunu f'eta' avvanzata u li x'aktarx jgħixu fuq pensjoni. Din ukoll rejalta' soċjali, bħar-rejalta' l-oħra ta' kif sploda s-suq tal-propjeta'. Pero' hija sfortuna li dan l-aspett ta' kif ħadmet l-ekonomija ma jidhirx li wisq apprezzat minkejja li huwa fatt palpabbli. Dwar il-mod ta' akkwist da parti tar-rikorrent, f'dan il-każ donazzjoni, u ċioe' b'att inter vivos u causa mortis. Din il-Qorti kif presjeduta diġa' kellha opportunita' li tesprimi ruħha f'dan is-Sens:

> *"Ir-Rikorrenti m'akkwistatx il-fond qua eredi ta' Manuel Frendo per via di successione iżda qua kompratriċi b'att ta' trasferiment inter vivos datat 23 ta' Diċembru 2019. Dan ifisser li t-titolu tar-rikorrenti huwa wieħed partikulari. Fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħha is-Socjeta' rikorrenti ħasset li kellha tillimita ruħha għall-kwantum tal-kumpens mingħajr ma indirizzat dan il-punt (ara a' fol 138).*
>
> *Il-Qorti pero' tirrileva, li ai fini tal-proċeduri odjerni, fejn ikunu qiegħdin jiġu reklamati drittijiet tal-aventi causa, huwa rilevanti, jekk*

min ikun qiegħed jagħmel azzjoni kostituzzjonali, tax-xorta li għandha quddiemha din il-Qorti, hux is-sid jew suċċessuri tiegħu.

Ir-rilevanza takkwista importanza ġuridika partikulari fil-każ ta' suċċessuri, jekk il-propjeta' tkunx ġiet għandhom permezz ta' titolu universali jew wieħed partikolari. Fil-każ odjern huwa ċar, li t-titolu tar-rikorrent nomine huwa wieħed partikolari, anzi partikolari per eċċellenza peress li t-titolu tar-rikorrenti jitnissel minn kuntratt ta' bejgħ, għalhekk minn att inter vivos.

Fuq dan il-punt partikolari ma tantx hemm materjal fuq x'xhiex wieħed jimxi imma huwa interessanti dak li josservaw P. Van Dijk u G.D.H. Van Hoof fl- opus tant ċitata tagħhom "Theory and Practice of the European Convention on Human Rights pagna 48 tat-tieni edizzjoni ta' dan il-ktieb:

"The Kofler Case the Commission stated clearly : ' the heirs of a deceased applicant cannot claim a general right that the examination of the application introduced by the decujus be continued by the commission'" Di fatti f'dan il-każ il-Kummissjoni sabet li d-dritt ma hux "transefrable". Fil-każ ta' Deweer-vs-Belgium tas-27 ta' Frar 1980, il-Qorti Ewropeja osservat li "The Court, for its part, wishes to mark its full approval of the practice which the Commission has been following in cases of this nature and which it has implicitly confirmed in the present instance: when an applicant dies during the course of proceedings, his heirs may in

principle claim in their turn to be "victims" (Article 25 par. 1 of the Convention) (art. 25-1) of the alleged violation, as rightful successors and, in certain circumstances, on their own behalf (see application no. 4427/70, 24. 5. 1971, X v. Federal Republic of Germany, Collection of Decisions, vol. 38, p. 39; application no. 6166/73; 30. 5. 1975, Baader, Meins, Meinhof and Grundmann v. Federal Republic of Germany, Decisions and Reports, vol. 2, p. 66; applications nos. 7572/76, 7586/76 and 7587/76, 8. 7. 1978, Ensslin, Baader and Raspe, ibid., vol. 14, pp. 67 and 83)." (Emfażi ta' din il-Qorti);

Minn dawn is-siltiet huwa ċarrissimu, li d-dritt li l-azzjoni kostituzzjonali tinbeda jew titkompla mill-eredi jeżisti, għalkemm anke f'dan il-każ, kif jindikaw l-awturi fuq imsemmija l-anqas din ma hija regola assoluta. Dan iwassal għal konklużjoni, li l-akkwist ta' dritt minn suċċessuri b'titolu partikolari meta ma jkunx il-werriet, ma jagħtix dritt għall-azzjoni sa fejn jirrigwarda dak li seta' jitlob il-mejjet f'ħajtu.

Huwa ġuridikament ċar, li huma l-eredi universali li jkomplu fil-personalita' ġuridika tal-mejjet jew kif kommunament jingħad, jidħlu fiż-żarbun tiegħu, kemm jekk jinten u anke jekk ifuħ. Huwa għalhekk loġiku u jagħmel ħafna sens per eżempju, li anke ssir differenza bejn il-werriet u legatarju f'dak li għandu x'jaqsam ma

suċċessjonijiet ta' drittijiet tad-deċedut aħseb u ara meta d-dante kawża tat-titolu jkun trasferiment inter vivos.

Dan huwa ukoll konformi ma dak irriteniet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża Marianne Zammit v. Joseph Cutajar et deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021, "... jirriżulta illi l-attriċi kienet akkwistat il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri permezz ta' legat imħolli lilha f'dan it-tesment. Mill-istess testment jirriżulta illi l-attriċi ma kinitx l-eredi universali tal-imsemmija Maria Carmelo Bonello, li nnominat lid-Dar tal-Provvidenza u lill-Caritas Malta bħala l-werrieta universali tagħha. Għalhekk l-argument tal-attriċi illi hija għandha titqies li daħlet fiż-żarbun tal-awtriċi tal-attriċi huwa żbaljat stante illi hija mhijiex l-eredi ta' Maria Carmela Bonello. Għaldaqstant il-Qorti tqis illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun meta jikkontendi illi l-perjodu relevanti għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri ma jibdiex mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika mertu ta' dawn il-proċeduri. Il-Qorti pero` ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat li d-data meta bdiet isseħħ il-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi hija d-data meta hija ġiet immessa fil-pussess tal-legat imħolli lilha. Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza li l-proprjeta` ta' ħaġa mħollija b'legat tgħaddi għand il-legatarju mal-mewt tat-testatur (ara per Rik. Nru: 6/2021 TA 20 eżempju: Ignazia Degabriele v. Joseph Attard et, PA, 23/06/2005)." (Ara **Sentenza tas-16 ta' Ġunju, fl-ismijiet D. Peak Limited -Vs- Avukat tal-Istat Marianna Spiteri. Appellata**).

Il-Qorti għalhekk ser tgħaddi biex tiffissa aktar 'l quddiem f'din is-Sentenza kumpens għal perjodu bejn l-24 ta' Marzu 2015 sal-1 ta' Ġunju 2021 kif indikat aktar 'l fuq.

L-avukat tal-istat fit-tielet risposta tiegħu jwieġeb li r-Rikorrent għandu jipprova it-titolu tiegħu.

Il-ġurisprudenza kostanti tgħallem li l-prova tat-titolu ma hijiex sine qua non sabiex tirnexxi azzjoni ta' indole kostituzzjonali u/jew konvenzjonali bħal ma hi azzjoni ta' rivendika:

"*Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et). 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*" (ara **Sentenza fl-ismijiet Robert Galea -vs- Avukat Ġenerali et ,mhux appellat, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali], 7 ta' Frar 2017**).

Dan premess, il-Qorti tosserva li r-rikorrent għamel il-prova tat-titolu. Jirriżulta ampju u ċar il-mod kif l-imsemmi fond ipprevjena għandu. Isegwi għalhekk li ir-rikorrenti huwa s-sid tal-fond de quo. Id-dokumenti li ġew presentati għal dan l-iskop ma ġewx kontestati u għaldaqstant il-Qorti tqis ir-rikorrent għandu titolu

validu fuq il-fond. Għalhekk għandha d-dritt tippretendi li tgawdi ħwejjgu u, aktar minn hekk, jitlob il-ħarsien tal-jeddijiet tiegħu fuq ħwejjġu meta dawn ikunu miċħuda. Dan iffisser li l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-istat f'dan ir-rigward ser tkun miċħuda.

Għalhekk fid-dawl tar-rapport peritali u taċ-ċirkostanzi kollha tal-każ u tal-prinċipji stabbiliti mill-ermeneutika kemm lokali u anke konvenzjonali, il-Qorti ser tkun qed tiffissa l-kumpens fl-ammont ta' tmintax-il elf ewro (€18,000). Inkwantu għall-ispejjes tal-Perit maħtur mill-Qorti fid-dawl tal-verbal tat-23 ta' Ġunju 2021 fejn ir-rikorrenti talbu li ai fini ta' kumpens riedu jitqiesu li dawn imorru sal-1970 mentri il-perjodu li din il-Qorti qed tieħu inkonsiderazzjoni huwa ħafna iżgħar, l-ispejjes tal-ħatra mhux ser ikunu akkolati kollha lill-Avukat tal-Istat.

<u>Decide:</u>

Għaldaqstant din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża għar-raġunijiet imsemmija bil-mod segwenti:

Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti bil-mod kif spjegat f'din is-Sentenza.

Tilqa' it-tieni talba rikorrenti u għalhekk tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kull kumpens likwidat fid-dawl tat-tielet talba rikorrenti.

Tilqa' t-tielet talba rikorrenti u tillikwida il-kumpens fl-ammont ta' tmintax-il elf ewro (€18,000).

Tilqa' ir-raba' talba rikorrenti u tikkundanna lill-intimat iħallas is-somma hawn likwidata, bl-imgħaxijiet legali sal-pagament effettiv.

Spejjeż tal-proċeduri a' karigu tal-intimat Avukat tal-istat salv għal dawk tal-Perit maħtur minn din il-Qorti li tlett kwarti (3/4) jitħallsu mir-rikorrenti u kwart (1/4) mill-intimat Avukat tal-Istat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur