QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 27 ta' April 2023

Kawza Numru: 3
Rikors Kostituzzjonali Numru:- 429/2021 JVC

Doris Apap (K.I 311748 M)

vs

Lewis Abela (K.I 87333 M);

Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-rikors fejn ir-rikorrenti Doris Apap talbet kif isegwi:

1. ‘Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond **10, gja, 110, Barracks Street, Hal-Qormi**, li hija akkwistat b’kuntratt tal-16 ta’ Awwissu 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius, hawn anness u mmarkat bhala “**Dokument A**”, fejn il-fond in kwistjoni gie akkwistat mir-rikorrenti permezz ta’ dan il-kuntratt wara kawza fuq il-wirt, rikors nru 2148/1998, fl-ismijiet ta’ Doris Apap vs. Maria Concetta sive Connie Cacciattolo et.

2. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-“**Dokument B**” hawn anness.

3. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat Lewis Abela ghal dawn l-ahhar cirka 50 sena bil-kera miżera ta’ circa **Lm40.00c** fis-sena, wara li kien gie hekk lokat mill-antekawza tar-rikorrenti, ossia ommha, u llum bil-kera ta’ **€220** fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem ai termini tal-Att X tal-2009, kif jirrizulta mir-ricevuta hawn annessa u mmarkata bhala “**Dokument C**”.

4. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimat Abela qed jhallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal **€220** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

5. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnhom ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta’ fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-

Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

6. Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.

7. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilin intimat Abelabid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni `ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

8. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

9. Illi r-rikorrenti m'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax zzid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

10.Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi **Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza 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 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deciza 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, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.**

11.Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz 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 ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz **f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010**.

12.Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta tieghu 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 bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs**

Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).

13. Illi l-anqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

14. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandu jircievi, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet 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 taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem**.

15. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza "**Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in

kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza "**Fleri Soler et vs Malta**", moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' "**Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.**

16. Illi b'sentenza deciza 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 ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza **Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza 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**.

17. Illi fil-kawza **Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019** u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili ghal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat

sab l-origini tieghu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghat 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

18. Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu 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 ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u ghandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat, tordna l-izgumbrament tal-intimat Luigi Abela mill-fond de quo.

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, sabiex jghidu l-intimati ghalhiex m'ghandhiex:

(I) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Luigi Abela ghall-fond 110, Barracks Street, Hal-Qormi, u

dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandhom jinghataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

(II) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

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

(IV) **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

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

Rat ir-risposta guramentata tal-Avukat tal-Istat li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jeħtieġ li ġġib **prova** xierqa li turi kif il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri *ossia* l-fond bin-

numru 10 *gja* 110, Barracks Street, Ħal Qormi huwa tassew soġġett għal kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

2. Illi subordinament u dejjem jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-**terminu oriġinali** tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kundizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti u dan dejjem skont il-prinċipju fundamentali ta' *pacta sunt servanda*;

3. Illi lanqas ma jista' jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għall-perjodi li matulhom hija ma kinitx is-sid tal-fond in mertu, u ċioè għal dak iż-żmien fejn ir-rikorrenti ma kellha ebda jeddijiet fuq il-fond li allegatament kien u għadu soġġett għal kirja protetta. Mid-dokumentazzjoni ppreżentata mir-rikorrenti għall-attenzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti jidher illi l-istess rikorrenti akkwistat il-fond *de quo* fis-**16 t'Awissu 2004** permezz ta' kuntratt ta' transazzjoni, fejn hija aċċettat il fond *de quo* u fond ieħor li kien jappartjeni lill-ġenituri tagħha għas-saldu ta' sehemha mill-eredità ta' missierha Giuseppe Debono u l-leġittima dovuta lilha mill-wirt ta' ommha Giorgia Debono;

4. Illi bla ħsara għas-suespost, anke għall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja u ż-żmien li fih ir-rikorrenti setgħat bdiet tgawdi jeddijiet fuq il-fond in mertu, id-drittijiet fundamentali tagħha xorta waħda ma ġewx mittiefsa;

5. Illi bla ħsara għal dak preliminarjament eċċepit u b'referenza għall-premessi fejn jintqal li r-rikorrenti ġarrbet ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, jiġi eċċepit minn issa li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, din l-Onorabbli Qorti ma tista' qatt issib ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan qiegħed jintqal għaliex kemm id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll dawk tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u għaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll il-Kodiċi Ċivili huma mħarsa bl-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li "*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-subartikolu)*". Jiġi b'hekk li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ partikolari, ma jista' qatt jinsab ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

6. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq **l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponenti jirrileva 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-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex tinbidel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ. Il-**Kap. 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009**:

(i) għandhom għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi;
(ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u
(iii) iżommu bilanċ bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

7. Illi bla ħsara għal dak suċċepit, f'kull każ, ir-rikorrenti ma tistax tinvoka l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea biex tilmenta dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 t'April 1987. Dan qed jingħad għaliex skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 t'April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;

8. Illi bid-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma tistax tilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, hija tista' titlob lill-Bord li jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħall-każ odjern, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom ikun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

9. Illi ai termini tal-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti tista' titlob ukoll li tieħu lura l-post u li ma ġġeddidx il-kirja jekk turi li l-inkwilin ma ħaqqux protezzjoni mill-Istat;

10. Illi l-Att XXIV tal-2021 iwaqqaf ukoll il-wirt tal-kirjiet, u għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar rilokazzjoni indefinita mhumiex ġustifikati. Dan neċessarjament ifisser ukoll illi ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqha;

11. Illi la darba m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, isegwi li t-talbiet konsegwenzjali tagħha lanqas ma għandhom jintlaqgħu;

12. Illi finalment, b'referenza għall-premessi fejn issir referenza għall-iżgumbrament u b'referenza għat-talba tar-rikorrenti sabiex jingħataw ir-rimedji kollha li jidhru xierqa lil din l-Onorabbli Qorti, jingħad li anke f'każ li għall-grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, xorta waħda jibqa' l-fatt li din l-Onorabbli Qorti mhix il-forum addatat sabiex tordna l-iżgumbrament tal-intimat;

13. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent Avukat tal-Istat umilment jitlob illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kontra tagħha.'.

Rat ir-risposta ta’ Lewis Abela li taqra kif isegwi:

1) ‘Illi preliminarjament l-initimat jeccepixxi illi huwa mhuwiex il-legittimu kuntraditturi fil-kawza odjerna stante illi r-rikorrenti qed tattakka l-ligijiet tal-kera vigenti u ebda mit-talbiet tar-rikorrenti, inkluż dawk ghall-hlas ta' kumpens mhux qed isiru fil-konfront tal-esponenti;

2) Illi minghajr pregudizzju ghas-suepost, l-esponenti jeccepixxi illi ir-rikorrenti naqset milli teżercita r-rimedji ordinarji moghtija mil-ligi qabel ma intavolat dawn il-proceduri Kostituzzjonali;

3) Illi minghajr pregudizzju ghal dak gia eccepit, l-intimat geghed igawdi minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-ligi u li huma dejjem agixxew skont il-ligijiet vigenti matul it-terminu tal-kirja;

4) Illi ghalhekk, mhux fil-kompitu tal-esponenti li jwiegeb ghal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali stante li dawn mhumiex obbligi li jorbtu lilu;

5) Illi bla pregudizzju ghas-suespost, it-talba ghal dikjarazzjoni li l-ligi li permezz taghha il-kirja in kwistjoni tikseb il-protezzjoni tivvjola id-drittijiet fundamentali sanciti mill-kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea mhix gustifika fil-każ odjern;

6) Illi di piu', l-Att XXIV tal-2021, jipprovdi ghal mekkaniżmu fejn permezz ta' rikors sid ta' propjeta mikrija ai termini tal-istess Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta, jista' permezz ta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;

7) Illi permezz tal-Att XXVII tal-2021, l-intendiment tal-legizlatur kien li jilhaq bilanc bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;

8) Illi di piu' u minghajr pregudizzju ghas-suespost, mhuwiex minnu illi hemm impossibilita' sabiex ir-rikorrenti tiehu l-pussess tal-propjeta' lura u dan ghaliex il-ligi tipprovdi kif dan jista' jsehh;

9) Illi ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti jitlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti biex tichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghha;

10) Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-attrici minn issa ngunta in subizzjoni.'.

Rat l-affidavits, kuntratti, certifikat ta' non-dekontroll, kopja ta' ricevuti tal-hlas tal-kera, estratt mir-registru elettorali, certifikat tal-mewt, kontro-ezami, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tad-29 ta' Settembru, 2021 Dr Nicholas Debono ghar-rikorrenti talab li jigi nominat Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 10 f'Barracks Street, Qormi mis-sena 1987 sat-22 ta' Gunju, 2021, rat li Dr Charlene Muscat ghall-intimat Avukat tal-Istat oggezzjonat li r-relazzjoni ssir mis-sena 1987 ghar-raguni li l-fond gie f'idejn ir-rikorrenti fis-sena 2004 u rat li l-Qorti ddikjarat li ser tiehu kont ta' din l-oggezzjoni fil-mument opportun fir-rigward tal-ispejjez tal-istess rapport u rat li wara din id-dikjarazzjoni l-Qorti ghaddiet sabiex laqghet it-talba u nnominat lill-Perit Valerio Schembri;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Valerio Schembri prezentat fl-atti nhar is-16 ta' Novembru, 2021 u mahluf nhar l-4 ta' Jannar, 2021 a fol. 30 et seq tal-process;

Rat id-domandi in esklussjoni tal-intimat Avukat tal-Istat prezentati nhar l-14 ta' Frar, 2022 a fol. 44 et seq tal-process u r-risposti;

Rat illi nhar il-5 ta' Lulju, 2022 giet prezentata nota mir-rikorrenti Doris Apap fejn permezz taghha cediet l-atti fil-konfront tal-intimat Lewis Abela stante li miet fil-mori tal-kawza u kien jippartecipa f'din il-kawza ghal kull interess li jista jkollu izda zammet ferm it-talbiet taghha fil-konfront tal-Avukat tal-Istat;

Rat illi fil-verbal datat 5 ta' Lulju, 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

<u>Fatti fil-qosor:</u>

Illi l-fatti fil-qosor tal-kaz odjern huma kif isegwi:

1. Illi r-rikorrenti Doris Apap tippremetti li hija l-proprjetarja tal-fond bin-numru 10 gja 110 f'Barracks Street, Hal Qormi liema fond kien inghata b'kera minn l-antekawza taghha lill-intimat Lewis Abela;

2. Illi r-rikorrenti tispjega li l-proprjeta' kienet giet ghandha b'kuntratt tas-16 ta' Awwissu, 2004 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius (fol. 9) li kien sar bhala transazzjoni fejn permezz tieghu hija kienet inghatat il-fond mertu tal-kawza odjerna (flimkien ma' fond iehor) ghas-saldu ta' sehemha mill-eredita' ta' missierha Joseph Debono u legittima dovuta lilha mill-wirt ta' ommha Giorgia Debono nee' Abela. Il-fond in kwistjoni fil-kuntratt tas-16 ta' Awwissu, 2004 gie deskritt bil-mod segwenti:

'(a) Ghaxra (10) [gia mija u ghaxra (110) u mija u hdax (111] , Barracks Street, Qormi mikri lil terzi versu l-kera ta' erbghin lira (Lm40) fis-sena u liema kera hi ta' qabel is-sena elf disa' mija u hamsa u disghin (1995) u soggett ghall-lira Maltija (Lm1) cens annwu u perpetwu, liema fond ghandu valur ta' elf u hames mitt lira Maltin (Lm1,500);'.

3. Illi kif gja nghad, l-antekawza tar-rikorrenti Doris Apap kienet ghaddiet il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera lill-intimat Lewis Abela bil-kera mizera ta' erbghin lira (Lm40) tal-munita l-antika ekwivalenti llum ghas-somma ta' tlieta u disghin Ewro u sbatax il-centezmu (€93.17). Sa qabel ma' miet fit-22 ta' Ottubru, 2021 (fol.51) l-intimat Lewis Abela kien ghadu jirrisjedi fil-fond ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li tawh dritt ta' rilokazzjoni;

4. Ir-rikorrenti Doris Apap nhar it-22 ta' Gunju, 2021 intavolat il-kawza odjerna fejn qieghda titlob li jigi dikjarat u deciz li fil-konfront taghha l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti

qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Luigi Abela ghall-fond 110 f'Barracks Street, Hal-Qormi u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali taghha kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Talbet ukoll li jigi dikjarat u deciz li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti minnha b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi. Ir-rikorrenti Doris Apap talbet ukoll li l-Qorti tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi. Finalment talbet li l-Qorti tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-pagament effettiv.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Valerio Schembri:</u>

Illi b'digriet tad-29 ta' Settembru, 2021 a fol. 27 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Valerio Schembri sabiex jaccedi u jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 10, gja 110 f'Barracks Street, Hal Qormi mis-sena 1987 sat-22 ta' Gunju, 2021.

Il-Perit Tekniku Schembri prezenta r-rapport tieghu nhar is-16 ta' Novembru, 2021 li gie mahluf nhar l-4 ta' Jannar, 2022 u jinsab fl-atti a fol. 30 et seq tal-process. Jirrizulta mir-rapport li l-Perit Tekniku ta' deskrizzjoni ta' fhiex tikkonsisti l-proprjeta' in kwistjoni u ghadda sabiex jaghti l-valutazzjoni tal-proprjeta' u finalment il-valur lokatizju tal-fond.

Il-Perit Tekniku Valerio Schembri rrelata li l-valur tal-proprjeta' fis-suq liberu u frank huwa dak ta' <u>mitejn hamsa u sebghin elf ewro (€275,000).</u>

Il-Perit ghadda wkoll sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-istess fond ghall-perijodi mis-sena 1987 sas-sena 2021 kif isegwi:

Sena	Valur Lokatizju €
1987	775.00
1988	900.00
1989	1050.00
1990	1125.00
1991	1250.00
1992	1275.00
1993	1500.00
1994	1800.00
1995	1950.00
1996	2100.00
1997	2275.00
1998	2400.00
1999	2475.00
2000	2675.00
2001	2800.00
2002	2975.00
2003	3300.00
2004	4125.00
2005	4300.00
2006	4700.00
2007	4625.00
2008	4675.00
2009	4550.00
2010	4800.00
2011	4625.00
2012	4625.00
2013	4825.00
2014	5450.00
2015	5650.00
2016	5675.00
2017	6125.00
2018	6500.00
2019	7300.00
2020	7100.00
2021	8250.00

Mill-process jirrizulta li l-Avukat tal-Istat eskuta lil Perit Tekniku Schembri, pero' hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghan-nomina ta' periti perizjuri.

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat – prova xierqa li l-fond huwa soggett ghal kirja protetta:</u>

Illi preliminarjament l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti jehtieg li ggib prova xierqa li turi kif il-fond 10 gja 110 f'Barracks Street, Hal Qormi huwa tassew soggett ghal kirja protetta taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu ntavolata nhar il-5 ta' Jannar, 2023 (fol. 75) fir-rigward din l-eccezzjoni ddikjara li m'huwiex qieghed jinsisti fuqha billi '*Jidher ukoll li kienet fis-sehh kirja protetta bil-ligi sakemm gie nieqes l-intimat Abela fil-mori tal-proceduri odjerni, fl-20 ta' Novembru, 2021, u ghalhekk l-esponent m'huwiex jinsisti aktar fuq din l-eccezzjoni tieghu;*'. Gialadarba l-intimat Avukat tal-Istat iddikjara li m'huwiex jinsisti fuq din l-eccezzjoni l-Qorti m'hijiex ser tinoltra oltre u ser tghaddi sabiex tastjeni milli tiehu konjizzjoni taghha ulterjorment.

<u>Il-hames eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat – ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni:</u>

Illi fil-hames eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li b'referenza ghall-premessi fejn jintqal li r-rikorrenti garrbet ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jigi eccepit li fic-cirkostanzi tal-kaz din l-Qorti ma tistax issib ksur tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni billi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, kif ukoll dawk tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta dahlu fis-sehh qabel l-1962 u ghalhekk l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, kif ukoll il-Kodici Civili huma mharsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Illi essenzjalment l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta m'huwiex indikat fit-talbiet. Madanakollu billi referenza ghalih issir fil-premessi, u fit-talbiet isir uzu tal-kelma 'inter alia' il-Qorti thoss li huwa opportun anke fid-dawl tal-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat li jigi ndirizzat dan l-artikolu.

Illi s-sub-artikolu 9 tal-Artikolu 47 tal-Kostituzzjoni jaqra illi:

> '(9) 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-subartikolu) u li ma –
>
> (a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
>
> (b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
>
> (ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
>
> (d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.'.

Illi minn qari ta' dan is-sub-artikolu, l-Qorti tirrikonoxxi li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta verament gie promulgat ferm qabel is-sena 1962 u ghalhekk ghandu ragun l-intimat Avukat tal-Istat jargumenta li l-operazzjoni tieghu hija protetta mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dipiu' r-rikorrenti lanqas ma ndikat xi wahda mill-emendi li gew promulgati tul is-snin li taqa' taht xi wiehed mill-paragrafi (a) sa (d) tas-sub-artikolu 9.

Illi dwar l-ilment tar-rikorrenti b'referenza ghall-Artikolu 1531C, liema artikolu gie mizjud bl-Att X tal-2009, gie ritenut fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Maria Concetta Camilleri et -vs- Avukat tal-Istat et** deciza nhar it-22 ta' Gunju, 2022 li ghamlet riferenza wkoll ghal decizjoni ohra fl-ismijiet **Alexander Caruana et -vs- Doris Zarb et** tat-28 ta' April, 2021 illi:

> '7. Din il-Qorti fis-sentenza **Alexander Caruana et v. Doris Zarb et** tat-28 ta' April, 2021, diġa' għamlitha ċara li:
>
> *"Għalkemm id-disposizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Civili u tal-Kap. 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk igħid sew l-Avukat tal-Istat li l-każ tallum ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni".*
>
> 8. Fir-rigward tal-Att X tal-2009 li emenda l-Kodiċi Civili, l-ilment tal-atturi hu li ma joħloqx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin *stante* li jsostnu li l-valur lokatizju tal-fond hu ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi (ara paragrafi 11, 12, 18 u 19 tar-rikors promotur). L-Art. 1531C tal-Kodiċi Civili daħal fis-seħħ bl-Att X tal-2009. Dispożizzjoni li serviet sabiex tiżdied il-kera minn dik li jirċievi sid il-kera taħt il-Kap. 69 b'referenza għall-kirjiet ta'

dar ta' abitazzjoni li ilhom fis-seħħ qabel l-1 ta' Gunju, 1995. L-Art. 1531C kien jipprovdi li fin-nuqqas ta', *"..... ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010, għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont"*. Pożizzjoni li kienet intiża biex ittejjeb il-posizzjoni taħt il-Kap. 69 li l-Bord Li Jirregola l-Kera seta' jawtorizza żieda sa massimu ta' 40% tal-kera ġusta għal Awwissu 1914.

9. Għalhekk dik id-dispożizzjoni ukoll żgur li ma kellhiex l-effetti li jissemmew f'paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.'.

Ghaldaqstant il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni hija fondata kemm fir-rigward tal-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess.

<u>It-tmien, id-disa' u l-ghaxar eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat – dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021:</u>

Illi fit-tmien eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Gunju 2021 il-quddiem, ir-rikorrenti certament ma tistax tilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax tghola b'mod proporzjonat. Dan ghaliex skont l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta hija tista titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur hieles fis-suq miftuh tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-talba ghaz-zieda fil-kera. Jsostni li b'zieda b'din ir-rata zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej.

Illi bhala d-disa' eccezzjoni eccepixxa illi bl-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, r-rikorrenti tista' titlob li tiehu lura l-post u

ma ggedditx il-kirja, jekk turi li l-inkwilin ma haqqux li jkollu protezzjoni mill-Istat. Ikompli fl-ghaxar eccezzjoni billi jghid illi l-Att XXIV tal-2021 iwaqqaf ukoll il-wirt tal-kirjiet, u ghalhekk meta wiehed jizen kollox, il-konkluzjoni hija li l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' u dwar ir-rilokazzjoni indefinita' mhuwiex gustifikat. Dan necessarjament ifisser ukoll li ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk kull talba konsegwenzjali ma' dan l-artikolu mhijiex misthoqqha.

Illi kif sostna ben tajjeb l-intimat Avukat tal-Istat, l-att li ghalih issir referenza minnu dahal fis-sehh fl-2021 u ghalhekk ir-rikorrenti zgur li ma setghetx taghmel uzu minnu qabel ma' dahal fis-sehh. Ghalhekk il-Qorti ser tiehu in konsiderazzjoni ta' dan il-fattur meta tigi sabiex tillikwida l-kumpens tar-rikorrenti jekk ikun il-kaz.

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Lewis Abela – m'huwiex il-legittimu kontradittur:</u>

Illi preliminarjament l-intimat Abela eccepixxa li m'huwiex il-legittimu kontradittur fil-kawza odjerna stante li r-rikorrenti qed tattaka ligijiet tal-kera vigenti u ebda mit-talbiet tar-rikorrenti, inkluz dawk ghall-hlas ta' kumpens mhux qed isiru fil-konfront tieghu.

Illi huwa accettat mill-gurisprudenza li f'kawzi ta' indoli kostituzzjonali, huwa l-Istat illi ghandu jwiegeb ghall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali billi huwa l-Istat illi ghandu l-obbligu li jassigura li l-ligijiet ma joholqux zbilanc jew sproporzjon ingust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat.

Fil-kawza odjerna r-rikorrenti tilmenta li bl-applikazzjoni tal-

Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li jaghtu lok ghal dritt ta' rilokazzjoni qed jigu miksura u vjolati d-drittijiet fundamentali taghha ghat-tgawdija tal-proprjeta' bin-numru 10 gja 110 f'Barracks Street, Hal-Qormi u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali.

Il-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawza fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- L-Avukat Generali et,** dwar il-kwistjoni tal-legittimu kontraddittur fejn trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjez f'kawza simili sostniet illi:

> '20. Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm taqbel mat-tezi li, ladarba l-kazin agixxa skont il-ligi, allura m'ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita' tal-ligi applikata minnu jew jehel spejjez tal-kawza, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-kazin stante li dan hu parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita' taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integreta' tal-gudizzju. Il-kazin bhala inkwilin tal-fond ghandu interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilu direttament. Ghal din ir-raguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huma legittimi kuntraditturi. Ghaldaqstant lewwel Qorti kienet korretta meta laqghet it-talba ghas-sejha fil-kawza tal-kazin intimat.'.

Din il-Qorti tqis li m'ghandiex xi zzid ma' dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali stante li taqbel mal-istess. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni ghalkemm jinghad li dawn il-konsiderazzjonijiet f'dan l-istadju

huma purament akkademici in vista li l-kawza giet ceduta fil-konfront tal-intimat Abela

<u>It-tieni eccezzjoni tal-intimat Abela – ir-rikorrenti naqset milli tezawrixxi r-rimedji ordinarji:</u>

Illi bit-tieni eccezzjoni Abela eccepixxa li r-rikorrenti Apap naqset milli tezawrixxi r-rimedji ordinarji moghtija mil-ligi qabel ma ntavolat dawn il-proceduri Kostituzzjonali.

Illi minn harsa lejn it-talbiet jirrizulta li r-rikorrenti, apparti dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali taghha kontemplati fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea titlob ukoll kundanna ghall-hlas ta' kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali msemmija u ghall-okkupazzjoni ta' dan il-fond bi vjolazzjoni tal-imsemmija drittijiet.

Illi dwar ir-rimedju ta' kumpens ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali l-Qorti tirrileva li dan huwa kompetenza unika tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali taghha u ta' l-ebda Qorti ohra. Ir-rimedji disponibbli li l-intimat Abela qieghed jirreferi ghalihom huma differenti minn dawk mitluba lil din il-Qorti w'ghalhekk jirrizulta li r-rikorrenti, dwar allegat ksur ta' drittijiet fundamentali ma kelliex rimedji ohra ghajr li tipprocedi bil-kawza odjerna. Ghalhekk zgur li ma jistax jinghad li r-rikorrenti naqset milli tuzufruwixxi ruhha mir-rimedji ordinarji gialadarba r-rimedju disponibbli fi ksur tad-drittijiet fundamentali setgha biss isir bil-procedura odjerna. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni ghalkemm ukoll dawn il-konsiderazzjonijiet f'dan

l-istadju huma purament akkademici in vista li l-kawza giet ceduta fil-konfront tal-intimat Abela.

<u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:</u>

Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

> 'Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'.

Illi dwar dan fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali datata 31 ta' Jannar, 2014 fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** inghad illi:

> '...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun

kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.'.

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi:

'*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1'*. (ara **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bittó and Others v. Slovakia**, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).'.

Fuq l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-decizjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Mejju, 2017 fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** illi:

'Illi huwa stabilit li biex indhil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta ghal dak l-indhil, u mhux semplici ipotesi ta' bzonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku ghandu jibqa' jsehh ghaz-zmien kollu tal-indhil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.'.

Illi fid-decizjoni **Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' April, 2021 illi:

'It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wiesgha f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax

> li tkun irragonevoli.[1] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[2]'.

Fil-kaz tal-element tal-proporzjonalita', gie deciz fil-kawza fl-ismijiet **Sporrong and Lönnroth v. Sweden** (QEDB, 12/12/1984) illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 2 tal-Ewwel Protokoll ma tkunx f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta li l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet:

> '[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1.'.

Dwar dan il-punt gie deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan -vs- L-Onorevoli Prim Ministru et** nhar is-7 ta' Dicembru, 2012 illi:

> 'Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara

---

[1] A. Grgić *et al.*, *The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017), 14.

[2] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (Kost, 31/01/2014).

Ii ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.

Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...'.

Illi l-isproporzjon o meno ta' mizura ghandha pero' tigi ezaminata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu.

Illi fil-kaz odjern, fl-atti gie stabilit il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna billi fil-mori gie nominat il-Perit Tekniku Valerio Schembri ghal dan il-ghan. Meta jsir paragun bejn il-kera percepita mir-rikorrenti u dik stabilita' mill-Perit Tekniku bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali. Jekk tinghata harsa lejn is-sena 1994 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' erbghin lira tal-munita l-antika (Lm 40) ekwivalenti ghas-somma ta' tlieta u disghin Ewro u sbatax il-centezmu (€93.17) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' elf u tmien mitt Ewro (€1,800). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2020 kien dak ta' seba 'telef u mitt Ewro (€7,100) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' mitejn u ghoxrin Ewro (€220) fis-sena. Hija l-fehma ta' din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta hija wahda ferm sproporzjonata u ma tohloqx bilanc bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti sanciti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi dwar l-emendi ntrodotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili gie wkoll ritenut fid-decizjoni kwotata aktar il-quddiem fl-ismijiet **Joseph Brownrigg et**

-vs- Avukat tal-Istat et illi:

'Fir-rigward tal-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili, il-Qorti tosserva illi diga jinsab ritenut fil-gurisprudenza illi dawn l-emendi tejbu verament ftit il-posizzjoni tas-sidien b'mod li ma jistax jinghad li gabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru. Dan b'mod partikolari ikkonsidrat illi l-fatt li l-kera toghla kull tliet snin skont id-dettami tal-Artikolu 1531C tal-istess Kodici ftit li xejn ittaffi mid-diskrepanza qawwija li tezisti bejn il-kirja attwali offerta u dik li tkun dovuta fis-suq mhux kontrollat.[3] Inoltre, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** (Kost 27/03/2015):

> "Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax iddisposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom."

Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi ghall-Kodici Civili ma jistghux ikunu ta' konfort ghas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn kienu qed jissubixxu lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom u baqghu kostretti li jircievu kera tenwa revedibbili abbazi tar-restrizzjonijiet imposti.

---

[3] **Anthony Aquilina v. Malta** (QEDB, 11/12/2014); **Joseph Falzon vs Avukat Generali** (Kost., 28/04/2017) **Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Generali et** (PA, 28/05/2019).

Illi l-Qorti tqis ukoll li r-restrizzjonijiet taht il-Kap. 69 jikkostitwixxu wkoll ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom, stante li permezz taghhom nholqot "*forced landlord-tenant relationship*" ghal zmien indefinit, b'mod li r-rikorrent sofrew minn deprivazzjoni tal-proprjeta` taghhom, stante li legalment ma setghux jiehdu lura l-proprjeta' hlief taht certi kondizzjonijiet. Illi kif qalet il-Qorti ta' Strasburgu fil-kaz **Cassar vs Malta**, (App. 50570/13):

> "*The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful.*"'.

Illi in vista tal-insenjamenti kollha suesposti din il-Qorti tqis li r-rikorrenti certament sa qabel ma gie ntrodott l-Att XXIV tal-2021 garbet ksur tal-jedd fundamentali taghha sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrenti odjerna, oltre t-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghha, qed titlob li tinghata kumpens/danni li ghandhom jithallsu lilha mill-intimat Avukat tal-Istat.

<u>Kumpens:</u>

Illi dwar il-kumpens dovut il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Herbert Brincat et -vs- Avukat Generali et** deciza fis-27 ta' Gunju, 2019, fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Civili rriteniet illi d-

danni pekunjarji li ghandhom jinghataw f'kawza bhal din m'ghandhomx ikunu ekwivalenti ghal danni civili:

> '... l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi.'.

Illi f'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza partikolari ghas-sentenza deciza recentement mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Jannar, 2023 fl-ismijiet **Paolino sive Lino Agius et -vs- L-Avukat tal-Istat et** bir-rikors numru 246/19/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz ghandu japplika wkoll ghall-kaz odjern:

> '20. Għalhekk skont l-istima tal-perit tekniku, it-total tal-kera li sid il-kera seta' jirċievi fis-suq miftuħ kien:
>
> - 30/4/1987 sa Frar 1999 ċirka = €23,047
>
> u nofs dak l-ammont hu €11,523[4]

[4] Skont il-perit tekniku l-kera fl-1987 sa 1990 = €1,600 fis-sena; 1991 sa 1995 = €2,000 fis- sena; 1996 sa 1999 = €2,329 fis-sena; 2015 = €5,400 fis-sena; 2016 sa 2019 = €6,720 u 2020 = €9,600 fis-sena.

- 27/3/2015 sal-1/6/2021 ċirka = €44,970

Total.......................................€56,493.

[SEP]

21. Meta tapplika l-linji gwida tas-sentenza tal-QEDB fil-każ Cauchi v. Malta,[5] irid jitnaqqas 30% (minħabba l-għan soċjali) = €39,545 u imbagħad 20% (minħabba l-inċertezza jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perjodu kollu rilevanti) = €31,636.

22. Ir-rikorrenti ddikjaraw li l-kera kienet €163.06 fis-sena. Għalhekk fil-perjodu rilevanti 30 ta' April 1987 sal-bidu ta' Frar 1999 il-kera li kienu intitolati għaliha kienet ta' ċirka €2,000, minn liema somma jrid jonqos in-nofs peress li kif spjegat nofs il-qligħ kien jappartjeni lill-mara tat-testatur. Qalu li fl-2013 sal-2015 żdiedet għal €197.58 fis-sena, bejn l-2016 u l- 2018 awmentat għal €203.14, u fl-2019 reġgħet żdiedet għal €209.64. Għalhekk fit-tieni perjodu bejn is-27 ta' Mejju 2015 sal-1 ta' Gunju 2021, il-kera kienet ċirka €1,311. Total ta' €2,311. Meta tnaqqas €31,636 - €2,311 jibqa' bilanċ ta' €29,325.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilin Abela kien ilu jgawdi l-fond ghal dawn l-ahhar cirka hamsin (50) sena.

Il-Qorti, wara li fliet id-decizjonijiet kollha in materja nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni u fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet tasal ghas-segwenti likwidazzjoni ta' danni pekunjarji:

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis li fir-rigward is-sehem tar-rikorrenti

[5] Applikazzjoni numru 14013/19 tal-25 ta' Marzu 2021.

derivat mill-eredita' tal-missier u cioe' l-kwota ta' 1/8[6] ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu minn Mejju 1987, cioe' s-sena li minnha l-antekawza tar-rikorrenti nghataw il-possibilita' li jaghmlu petizzjoni. Isegwi li minn Awwissu, 2004 ghandu jibda jittiehed in konsiderazzjoni s-sehem shih tal-fond billi dakinhar ir-rikorrenti Apap saret proprjetarja tal-fond f'sehem shih u l-perijodu ghandu jkompli sa Mejju 2021 cioe' sa meta dahlu fis-sehh l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

L-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jressaq argument li l-valur lokatizzju tal-fond kif stabbilit mill-Perit Tekniku fis-sena 2004 huwa ghola mill-valur tal-fond hekk kif iddikjarat fil-kuntratt tas-16 ta' Awwissu, 2004 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius, liema valur gie stabbilit mill-Perit Godwin Abela. Jibda billi jinghad li fl-atti ma giet prezentata l-ebda prova dwar il-valutazzjoni redatta mill-Perit Abela b'dan li l-Qorti m'ghandha l-ebda prova li turi li l-istima tal-Perit Abela tal-fond hija ghas-sena 2004. Ukoll l-intimat Avukat tal-Istat lanqas ma ressaq prova sabiex jikkontraddixxi l-kera stabbilita mill-Perit Schembri. Piuttost jigi nutat li ma saret l-ebda talba ghal periti perizjuri b'dan li l-Qorti m'ghandiex ghazla ohra ghajr li tistrieh fuq dak redatt mill-Perit Tekniku Valerio Schembri.

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, u fil-kwoti ndikati fil-paragrafu precedenti, kif stmat mill-Perit Tekniku Valerio Schembri, jammonta komplessivament ghal dak ta' tlieta u disghin elf hames mija tlieta u ghoxrin Ewro u disgha u disghin centezmu (€93,523.99). Fil-premessi r-rikorrenti jispjegaw li huma kienu jircievu l-ammont ta' erbghin lira (Lm40) tal-munita l-antika ekwivalenti ghas-somma ta' tlieta u disghin Ewro u sbatax il-centezmu (€93.17) u llum

[6] Il-Qorti setghet tasal ghal din il-kwota minn ezami tal-kuntratt ta' transazzjoni tas-16 ta' Awwissu, 2004 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius esebit a fol. 9 et seq tal-process.

jircievu l-ammont ta' tlett mitejn u ghoxrin Ewro (€220) fis-sena. Madanakollu r-rikorrenti ma ndikawx precizament minn meta bdew jithallsu l-ammont ta' mitejn u ghoxrin Ewro (€220) fis-sena b'dan li l-Qorti kellha tiffissa l-bidu tal-hlas ta' dan l-ammont mis-sena 2010. Dan ifisser li r-rikorrenti rceviet is-somma totali tul is-snin fl-ammont ta' tlett 'telef mija tmienja u sebghin Ewro u disghin centezmu (€3,178.90). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€93,523.99 - €3,178.90 = €90,345.09

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 30% u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta ghandu jigi tenut kont li mhux necessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€90,345.09 – 30%= €63,241.56 – 20% = €50,593.25

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: hamsin elf hames mija tlieta u disghin Ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€50,593.25).

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Il-Qorti rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha hija korretta bhala kumpens ikkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti u wkoll in vista li fil-kaz citat is-somma likwidata bhala danni kienet ferm aktar ghola minn dik odjerna l-Qorti tqis li kumpens ghal danni

mhux pekunjarji ta' erba' 'telef Ewro (€4,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tilqa' l-hames eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddikjara li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta m'huwiex applikabbli fic-cirkostanzi tal-kaz odjern;

2. Tichad l-eccezzjonijiet l-ohra kollha sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimat Abela safejn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

3. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni ndefinita lill-intimat Luigi Abela ghall-fond bin-numru 10 gja 110 f'Barracks Street, Hal-Qormi, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

4. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera

pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

5. Tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti fl-ammont kumplessiv ta' erbgha u hamsin elf hames mija tlieta u disghin Ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€54,593.25).

6. Tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezenti decizjoni sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat inkluzi dawk tal-intimat Abela.

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti rizultanti minn applikazzjoni ta' ligijiet vigenti tordna notifika tad-decizjoni odjerna lill-Onorevoli Speaker tal-Parlament Malti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
27 ta' April, 2023

Cora Catania
Deputat Registratur
27 ta' April, 2023