QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

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

Rikors Numru 812/2021 FDP

Fl-ismijiet

Jojoe Company Limited (C5506)

Vs

Theresa Mizzi (K.I. 519946M) u, permezz ta' digriet datat 31 ta' Jannar 2023, l-atti tagħha ġew trasfużi f'isem Margo Mizzi (ID 153283M), Maria Theresa Mizzi (ID 233272M), James Mizzi u Emanuel Mizzi wara l-mewt tagħha.

Avukat tal-Istat

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 20 ta' Diċembru 2021, li permezz tiegħu s-soċjeta' rikorrenti talbet is-segwenti:

    1. *Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond 6, Sqaq San Mikiel, Ħaż-Żabbar, li huma akkwistaw b'kuntratt tat-23 ta' Mejju 1981 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala "Dokument A".*

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

    3. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimata Mizzi u l-antekawża minnha għal dawn l-aħħar sebgħin sena b'kera miżera li tul iż-żmien awmentat għal €209.60c fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-ogħli tal-ħajja.*

4. *Illi kif fuq ingħad, il-kera li l-intimata Mizzi qed tħallas a tenur tal-liġi jammonta għal €209.60c fis-sena, meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

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

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

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

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

9. *Illi r-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax iżżid il-kera b'mod ekwu u ġust 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.*

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

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

12. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-*

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

13. *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.*

14. *Illi l-valur lokatizzju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandha tirċievi, b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-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.*

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

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

17. *Illi fil-kawża Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Ġenerali et deċiża finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019 u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni, iżda fejn il-ksur lamentat sab l-origini 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 laqgħet t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti

GĦALDAQSTANT ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimati 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 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Theresa Mizzi (K.I. 519946M) għall-fond 6, Sqaq San Mikiel, Ħaż-Żabbar, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-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 jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi.*

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

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

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

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

2. Rat illi fl-22 ta' Frar 2022, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. *Illi permezz ta' dawn il-proċeduri, is-soċjetà rikorrenti qed tilmenta li ġarrbet ksur tad-dritt fundamentali tagħha kif sanċit mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem bl-operazzjoni tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009 u "bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti" versu l-proprjetà bl-indirizz 6, Sqaq San Mikiel, Ħaż-Żabbar. Il-pretensjonijiet tas-soċjetà*

rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin.

2. *Illi preliminarjament, is-soċjetà rikorrenti għandha ġġib prova:*
    a. *tat-titolu tagħha fuq il-fond in kwistjoni;*
    b. *tal-allegat ftehim tal-kirja, li tali kirja hija soġġetta għal kirja regolata bil-Kap. 69 u indikazzjoni preċiża meta l-istess kirja ġiet konċessa.*
3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, is-soċjetà rikorrenti għandha tindika b'mod ċar liema huma d-disposizzjonijiet tal-Liġi li qegħdin iwasslu għall-allegat leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha, u dan in vista tal-fatt li ebda waħda mit-talbiet tagħha ma tispeċifika xi artikolu jew artikoli tal-Liġi.*
4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jibda billi jingħad li għar-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, huwa ben magħruf li skond il-proviso tal-imsemmi artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali. F'dan is-sens, huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidenfitika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.*
5. *Illi di più, sa fejn l-ilment jirreferi għal allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Prokotoll, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 ta' April 1987.*
6. *Illi fl-umli fehma tal-esponent ma seħħ ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll stante li sar biss kontroll tal-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri tal-Konvenzjoni.*
7. *Illi kif diġà ngħad, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà. Tali diskrezzjoni m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli. F'dan il-każ, l-esponent jisħaq li hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna.*
8. *Illi jsegwi wkoll li fil-każ odjern, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa l-liġijiet attakkati fil-kuntest ta' spekulazzjoni tal-proprjetà iżda għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi f'qafas aktar wiesgħa u cioè mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Di più, il-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa li jqis mhux biss ir-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż iżda wkoll l-obbligu tal-Istat li jiżgura li kull persuna jkollha akkomodazzjoni xierqa, li jipproteġi nies*

vulnerabbli minn homelessness u jissalvagwardja d-dinjità ta' inkwilini b'mezzi limitati.

9. *Illi bid-dħul tal-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera li s-soċjetà rikorrenti tista' tirċievi bdiet togħla kull tlett (3) snin b'mod proporzjonali skond id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, l-emendi in kwistjoni ameljoraw il-posizzjoni tas-soċjetà rikorrenti minn dik meta saret il-kirja u għalhekk ma tistax tallega ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha.*

10. *Illi tajjeb jingħad ukoll li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, is-soċjetà rikorrenti ċertament ma tistax tilmenta aktar dwar il-mod ta' kif il-kirja tista' tiġi awmentata. Bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matula tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet simili, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu jiġbed lejh ammont li jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Is-soċjetà rikorrenti fetħet proċeduri f'dan is-sens quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-20 ta' Diċembru, 2021 fl-ismijiet Jojoe Company Limited vs. Theresa Mizzi et [Rikors 1039/2021 NB] proprju sabiex ikun hemm dan l-awment.*

11. *Illi b'żieda ma' dan kollu, l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti s-setgħa lis-soċjetà rikorrenti titlob l-iżgumbrament tal-inkwilina f'każ li jintwera li l-istess inkwilina ma ħaqqhiex il-protezzjoni mill-Istat.*

12. *Illi għalhekk, ladarba ma seħħ ebda ksur Konvenzjonali, it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda.*

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

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

b. *Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tiegħu, ma hemm ebda ċertezza li s-soċjetà rikorrent kien jirnexxielha żżomm il-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;*

c. *Il-fatt li anke kieku s-soċjetà rikorrenti kienet kriet il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienet tipperċepixxi kienet tkun suġġetta għat-taxxa;*

d. *Il-fatt li matul iż-żmien, is-soċjetà rikorrenti xorta waħda rċeviet xi kirjiet mill-inkwilina.*

14. *Illi di più, għandu jkun hemm tnaqqis addizzjonali fil-kumpens jekk jirriżulta li kien hemm ċirkostanzi li abbażi tagħhom is-soċjetà rikorrenti setgħet teżawrixxi ruħha mir-rimedji ordinarji mogħtija mil-Liġi sabiex titlob l-iżgumbrament tal-inkwilina.*

15. *Illi in linea mal-premess, in kwantu għal danni morali, għandu jittieħed in kunsiderazzjoni il-fatt li s-soċjetà rikorrenti għamlet snin sħaħ mingħajr ma fittex rimedju u għalhekk jixhed il-fatt li ma ħassitx wisq il-ksur tad-drittijiet tagħha.*

16. *Illi di più, kwalsiasi kumpens dovut lis-soċjetà rikorrenti għandu jkun limitat* ***biss*** *għall-perjodu li hi kienet proprjetarja tal-fond in kwistjoni, għas-sehem rispettiv tagħha fil-proprjetà in kwistjoni, u sa mhux aktar tard mill-1 ta' Ġunju 2021.*

17. *Illi finalment u mingħajr preġudizzju għas-suespost, senjatament fejn is-soċjetà rikorrenti talbet lil din l-Onorabbli Qorti "ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi" l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti* ***m'għandiex*** *tordna l-iżgumbrament tal-inkwilina, peress li mhuwiex il-kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti li tużurpa l-funzjoni ta' qrati u tribunali oħra li għandhom is-setgħa jiddeterminaw jekk l-inkwilina għandhiex titolu għall-fond in kwistjoni.*

18. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

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

Bl-ispejjeż.

3. Rat illi fit-3 ta' Marzu 2022 l-intimata **Theresa Mizzi** irrispondiet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiżi:

1. *Illi preliminarjament, l-esponenti qiegħda biss tipprevalixxi ruħha minn disposizzjonijiet leġislattivi validament promulgati u applikabbli fl-lstat ta` Malta qua ċittadina privata u b`hekk ma tistax tkun misjuba li kisret drittijiet ta` terzi u di piu` jekk ir-rikorrenti sofriet xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali, din ma tista` tkun qatt akkollata fil-konfront tal-esponenti.*

2. *Illi huwa ormai prinċipju paċifiku fil-ġurisprudenza nostrana illi fil-każ ta' proċeduri ġudizzjarji leżivi tad-drittijiet kostituzzjonali jew konvenzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' l-esponenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u konsegwentement għandhom jiġu miċħuda.*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti tirrileva 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-proprjeta skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali.*

4. *Illi l-esponenti qiegħda tgawdi d-drittijiet tagħha fuq il-propjeta' de quo b'titolu ta' kera kif permessi skond il-Liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taħt il-Liġijiet tal-Kera u għalhekk m'hijiex qed tippreġudika id-drittijiet tar-rikorrenti.*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, in kwantu għall-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija bbażata fuq allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja) (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta), jiġi rilevat li ma hemm ebda ksur ta' dan l-Artikolu stante illi l-Liġijiet li jirregolaw il-kirja de quo ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-proprjeta, iżda se mai, jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-użu ta' proprjeta.*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talba tar-rikorrenti hija manifestament infondata stante illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021 hemm rimedju ordinarji disponibbli.*

7. *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-rikorrent, dikjarazzjoni ta' ksur u kumpens punittiv huwa sufficjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mis-soċjeta' rikorrenti inkluż żgumbrati mill-fond de quo.*

8. *Illi l-esponenti ma għandhiex tiġi preġudikata finanzjarjament billi hija ma kisret ebda Liġi iżda sempliċement avallat ruħha minn Liġi li għadha fis-seħħ. In oltre, l-esponenti ma għandhiex mezzi suffiċjenti sabiex isibu akkomodazzjoni alternattiva xierqa, u li ilhom jgħixu fil-fond mertu tal-kawża tul il-ħajja matrimonjali tagħhom;*

9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi.*

Provi

10. Rat id-dokumentazzjoni ppreżentata mis-soċjeta' rikorrenti, fosthom il-kuntratt ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin datat 23 ta' Mejju 1981. (fol 6)

11. Rat l-affidavit ta' **Frank Galea Pace** ippreżentat flimkien mar-rikors promotur (fol 7).

12. Rat illi fit-3 ta' Marzu 2022, il-Qorti appuntat lill-**Perit Elena Borg Costanzi** sabiex taċċedi fuq il-fond u tqis il-valur lokatizzju ta' l-istess fond mis-sena 1987 'il quddiem.

13. Rat illi r-rapport tal-Perit Tekniku ġie ppreżentat fid-9 ta' Mejju 2022 u maħluf fis-17 ta' Mejju 2022 (fol 38).

14. Rat id-domandi in eskussjoni ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentati fit-28 ta' Ġunju 2022 (fol 57) li għalihom irrispondiet il-Perit Tekniku fid-29 ta' Settembru 2022 (fol 63).

15. Rat l-affidavit ta' **Margot Mizzi**, bint l-intimata Teresa Mizzi, u li fuqha ġew trasferiti l-atti flimkien ma' ħutha fil-31 ta' Jannar 2023 (fol 61).

16. Rat illi fl-14 ta' Ottubru 2022, is-soċjeta' rikorrenti ppreżentat ir-riċevuti tal-kera relatati mal-każ odjern (fol 72).

17. Rat illi fid-29 ta' Novembru 2022, il-partijiet ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi.

18. Rat illi għalhekk il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet bil-miktub.

19. Rat illi fit-30 ta' Novembru 2022, is-soċjeta' rikorrenti ppreżentat is-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub.

20. Rat illi l-Avukat tal-Istat ressaq is-sottomissjonijiet tiegħu bil-miktub fl-20 ta' Jannar 2023.

21. Rat illi fit-23 ta' Jannar 2023, sar rikors għal-leġitimazzjoni tal-atti fejn Margo Mizzi, Maria Theresa Mizzi, James Mizzi u Emanuel Mizzi assumew l-atti flok ommhom Theresa Mizzi illi mietet fit-12 ta' April 2022, liema talba ntlaqgħu fil-31 ta' Jannar 2023 (fol 100).

22. Rat illi fis-16 ta' Frar 2023, l-intimati Margo Mizzi et ippreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub.

23. Rat illi fis-16 ta' Frar 2023, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti tal-każ

24. Jirriżulta li fit-22 ta' Mejju 1981, is-soċjeta' xtrat varji propjeta' mingħand Lawrence Galea, fosthom il-fond meritu tal-kawża odjerna, ossija 6, Sqaq San Mikiel, Ħaż-Żabbar (fol 12).

25. Jirriżulta illi l-fond kien ilu mikri sa mis-snin sittin lill-familja ta' Theresa Mizzi u sussegwentement, mis-snin tmenin, beda jinkera lil Theresa Mizzi, kif jidher mir-riċevuti ppreżentati mis-soċjeta' rikorrenti (fol 72 sa 83).

26. Jirriżulta illi Theresa Mizzi mietet fit-12 ta' April 2022.

27. Jirriżulta illi fit-28 ta' April 2023, permezz tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, fil-kawża '**Jojoe Company Limited vs Theresa Mizzi u b'digriet tal-25 ta' April 2022 ġiet kjamata in kawża bint l-intimata Margot Mizzi et**", ġie dikjarat illi Margot

Mizzi kellha dritt tabita fil-fond filwaqt illi, dwar il-kera pagabbli, ġie stabbilit is-segwenti:

> *Jilqa' in parte t-tieni u t-tielet talba fil-konfront tal-kjamata in kawża fis-sens illi filwaqt li jiddikjara li l-kjamata in kawża tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jordna li l-kera tal-fond in meritu għandha tiġi riveduta u awmentata għal elfejn u tminn mitt Ewro (€2,800) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi ta' dan il-Bord u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera għandha tkun pagabbli f'żewġ skadenzi ossia fis-somma ta' €1,400 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-kjamata in kawża sabiex tħallas lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilita; filwaqt li kwantu għat-talba biex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda, jiddeċiedi li fin-nuqqas ta' provi speċifiċi in rigward, għandha tapplika l-Liġi.*

28. Jirriżulta illi r-rikorrenti intavolaw il-proċeduri odjerni sabiex:

    a. Jiġi dikjarat illi d-dritt ta' rikolazzjoni mogħti lil Theresa Mizzi a tenur tal-Kap 69 jilledi d-drittijiet tar-rikorrenti.
    b. Jiġi likwidat u kwantifikat d-danni sofferti mis-soċjeta' rikorrenti riżultat ta' tali ksur.

29. Jirriżulta illi r-rikorrenti jikkontendu li llum il-ġurnata huma qed jipperċepixxu kera ta' €209.60 fis-sena illi hija ferm anqas minn dik illi huma jistgħu jdaħħlu f'każ illi l-post jinkera fis-suq liberu.

30. Jirriżulta li, b'effett minn 28 ta' Marzu 2023, il-kera pagabbli żdiedet għal €2,800 fis-sena, skond kif fuq ġia indikat.

Rapport Peritali

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

> *22 Hija fil-opinjoni tal-esponenti, wara li ħadet konjizzjoni tal-atti u tenut kont il-binja u d-daqs tagħha, il-valur tal-propjeta' fis-suq liberu huwa mija u ħamsin elf Ewro (€150,000.00).*
>
> *23 Il-valur lokatizzju fis-suq tal-istess fond kull ħames snin mill-1985 sal-lum huwa elenkat:-*
>
> *VALUR LOKATIZZJU ANNWALI*

Mis-Sena 1987 sa 1992	*€ 650*
Mis-Sena 1993 sa 1998	*€ 1,100*
Mis-Sena 1999 sa 2004	*€ 1,500*
Mis-Sena 2005 sa 2010	*€ 2,300*
Mis-Sena 2011 sa 2016	*€ 3,300*
Mis-Sena 2017sa 2021	*€ 5,250*

Ikkunsidrat

32. Jirriżulta, mill-atti promoturi, illi soċjeta' rikorrenti qiegħed, permezz tal-azzjoni preżenti, jilmenta li l-operazzjoni tal-Kap 69, u d-dritt ta' rilokazzjoni illi tipprovdi għalih tal-Att, ossija l-Artikoli 3, 4, 4A, 5 u 9 li qed jagħtu d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Theresa Mizzi li jirrenduha kważi impossibbli għas-soċjeta' rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta` tagħha, u dan bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Difiżi

33. L-intimata Theresa Mizzi, fost id-difiżi tagħha, ikkontendiet illi hija ma kinetx il-leġittimu kontradittur filwaqt illi saħqet illi hija dejjem mxiet mal-Liġi viġenti, u għalhekk ma kellhiex tinstab responsabbli, la għad-danni u wisq anqas għall-ispejjeż tal-kawża odjerna.

34. L-intimat Avukat tal-Istat, da parte tiegħu, iqajjem serje ta' eċċezzjonijiet, fosthom is-segwenti:

    a. Li l-Istat għandu dritt jikkontrolla l-użu ta' propjeta skond l-interess ġenerali u għalhekk ma jistax ikun hemm vjolazzjoni.
    b. Li s-soċjeta' rikorrenti ma setgħetx tinvoka ksur ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol qabel it-30 ta' April 1987.
    c. Li d-dħul tal-Artikolu 4A permezz tal-Att XXIV tal-2021, jipprovdi għodda suffiċjenti lis-soċjeta' rikorrenti biex tipproteġi d-drittijiet tagħha.

Meritu tal-każ

<u>Każ kontra Theresa Mizzi</u>

35. L-intimata Theresa Mizzi, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet estensivi tagħha, tidher li qed tqajjem, fost id-difiżi tagħha, l-eċċezzjoni illi ma hijiex il-leġittimu kontradittur. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawża fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- l-Avukat Ġenerali et**, fejn dwar il-kwistjoni tal-leġittimu kontradittur ġie trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjeż f'kawża simili u sostniet is-segwenti:

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

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

37. Jirriżulta wkoll illi l-intimata Theresa Mizzi saħqet illi ma għandha tbagħti ebda spejjeż.

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

> *... kumpens bħal dak għandu jbatih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;*
>
> *Fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.*

39. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi għandha tilqa' tali difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimata, Theresa Mizzi, kienet biss benefiċċjarja minn Liġi u ma ġiex ippruvat ili b'xi mod kienet qiegħda tabbuża minnha, u għalhekk ċertament hija ma għandha tbagħti ebda spejjeż f'każ illi jinstab ksur a favur tar-rikorrenti, għajr l-ispejjeż tagħha.

40. L-intimata qajjmet ukoll varji difiżi oħra, illi anke l-Avukat tal-Istat qajjem, u għalhekk ikun opportun illi jiġi kkunsidrati flimkien mad-difiżi tal-Avukat tal-Istat.

<u>Każ kontra l-Avukat tal-Istat</u>

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

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

42. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajma mill-intimat L-Avukat tal-Istat.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

43. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jgħid illi:

> *"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possediment tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali."*

44. Fl-eċċezzjonijiet l-Avukat tal-Istat saħaq li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjeta` għall-interess ġenerali, u sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar peress li l-Istat huwa fil-liberta`, li jekk meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` għall-interess ġenerali. Madanakollu, korrettement, l-istess Avukat tal-Istat aċċetta illi l-ġurisprudenza nostrana ta' llum il-ġurnata ma tagħtihx konfort f'tali argumentazzjoni.

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

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

47. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta' Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

> *"Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with*

the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities, James and others vs the United Kingdom, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in Sporrong and Lonnroth vs Sweden, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also Broniowski vs Poland (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten Czapska vs Poland - (App No. 35015/97 -19 June 2006).”

48. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn € 215 fis-sena, b'mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

49. Fil-każ suċitat ingħad:

“Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni”.

50. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020.

“However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property……..”(See, for example, Anthony Aquilina vs Malta no. 3851/12, § 63, 11 December 2014; Montanaro Gauci & others vs Malta, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and Zammit and Attard Cassar vs Malta, cited above § 62).

51. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

“In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation.”

52. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, peress li l-kirja in kwistjoni bdiet fis-snin sittin, u ċioe` ferm qabel is-sena 1995. Is-soċjeta' rikorrenti tikkontendi illi l-kera li kienu jitħallas kienet waħda miżera, u tippreżenta rendikont tal-kera perċepita, fejn jidher li bejn is-sena 1987 u is-sena 2009, il-kera kienet ta' Lm15 fis-sena, liema kera sussegwentement żdiedet sakemm fl-aħħar kienet ta' €209.60 (fol 72)/

53. Fil-każ in eżami, l-ilment tas-soċjeta' rikorrenti huwa bbażat ukoll fuq in-nuqqas ta' proporzjoni bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin, matul is-snin, u l-kera baxxa u mhux xierqa perċepita matul is-snin li kienet konsegwenza ta' l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini li kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

54. Relevanti huwa l-każ **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, fejn ingħad:

> *In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value." (Ara wkoll Sergio Falzon et vs L-A.G. et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).*

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

56. Madankollu, meta tistħarreġ dak li ngħad b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Infatti, is-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali' trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, u fin-nuqqas ta' dan, jkun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

58. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u d-difiża sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

<u>Kumpens</u>

59. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdilhom rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi li għandhom solament ir-rikorrenti talli nkisru d-drittijiet tagħhom.

60. Ġaladarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li t-talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

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

62. Jirriżulta li ir-rikorrenti talbu għall-ħlas ta' kumpens, li l-Qorti tifhem li jfisser pretenzjoni għal danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta.

Data ta' Leżjoni

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

64. Jirriżulta illi l-fond kien mikri lill-familja ta' Theresa Mizzi sa mis-sena 1968.

65. Il-Qorti tosserva wkoll illi s-soċjeta' rikorrenti saret sid tal-post fit-23 ta' Mejju 1981. Għalhekk ma hemmx il-ħtieġa illi l-Qorti tistħarreġ il-kwistjoni dwar dritt ta' werrieta jew le, stante illi l-Konvenzjoni daħlet fis-sena 1987, u s-soċjeta' rikorrenti kienet ġia sid tal-post dakinhar.

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

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

> *Bl-Att XXIV tal-2021, li daħal fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 is-sidien bħall-attur ingħataw id-dritt li jiftħu kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jkunx iktar minn 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera. L-attur ippreżenta l-kawża fil-11 ta' Mejju 2021 u ovvjament l-ilment tiegħu ma jinkludix u ma jistax jitqies li jinkludi l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti tirrileva li m'hemmx dubju li l-emendi li daħlu fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 taw l-opportunita` lil kull sid li għandu dar mikrija u protetta taħt il-Kap. 69, li jitlob awment ta' kera ferm iktar minn dak li kien intitolat għalih qabel l-emendi. Madanakollu, talba f'dan is-sens setgħet issir mill-1 ta' Ġunju 2021.*

68. Il-Qorti tifhem illi l-emendi li għalihom jagħmel referenza l-Avukat tal-Istat daħlu fis-seħħ b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021.

69. Il-Qorti, madanakollu, tosserva illi proċeduri quddiem il-Bord ittieħdu, u di fatti, fil-mori tal-kawża, ossija fit-28 ta' April 2023, ftit ġimgħat ilu, ġie stabbilit illi l-kera dovuta kellha issa tkun ta' €2,800, applikabbli mid-data tas-sentenza, ossija mit-28 ta' April 2023.

70. Jirriżulta, għalhekk, illi bejn l-1 ta' Ġunju 2021 u t-28 ta' April 2023, il-vjolazzjoni li kienet qiegħda ssofri s-soċjeta' rikorrenti baqgħet tippersisti u ma ngħatatx il-kera għal dana l-perjodu, kif ikkonfermat mill-Bord li Jirregola l-Kera, bir-riżultat illi dina il-Qorti, sabiex tassikura ruħha illi l-ġustizzja tassew isseħħ, tqis illi l-kumpens stabbilit fil-kawża odjerna għandu jingħata sa l-aħħar ta April 2023, u dana sabiex jiġi assikurat illi ma jkunx hemm perjodu ta' żmien fejn kumpens ma ngħatax – liema vojt ċertament kien iwassal sabiex jitressaqu proċeduri kostituzzjonali ġodda għal tali perjodu biss.

71. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi f'dan il-każ, il-kumpens għandu jiġi meqjus sat-**<u>28 ta' April 2023</u>**, u dan għar-raġunijiet fuq stabbliti.

72. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Mejju 1987 sa April 2023.

Danni Pekunarji

73. Dwar danni pekunarji, f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

> *"Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mis-soċjeta' rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se taghti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158."*

74. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet isegwi il-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022:

> *"Illum il-ġurnata il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi kriterjii ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi vs Malta (QEDB 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in succinct li sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' circa 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attriċi kien*

irnexxielha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha imbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

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

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

   a. Il-valur lokatizzju tal-fond għal sitt snin bejn 1987 u 1992 kien ta' €650 fis-sena, li jagħmel total ta' **€3,900;**
   b. Il-valur lokatizzju tal-fond għal sitt snin bejn 1993 u 1998 kien ta' €1,100 fis-sena, li jagħmel total ta' **€6,600;**
   c. Il-valur lokatizzju tal-fond għal sitt snin bejn 1999 u 2004 kien ta' €1,500 fis-sena, li jagħmel total ta' **€9,000;**
   d. Il-valur lokatizzju tal-fond għal sitt snin bejn 2005 u 2010 kien ta' €2,300 fis-sena, li jagħmel total ta' **€13,800;**
   e. Il-valur lokatizzju tal-fond għal sitt snin bejn 2011 u 2016 kien ta' €3,300 fis-sena, li jagħmel total ta' **€19,800;**
   f. Il-valur lokatizzju tal-fond għal sebgha snin bejn 2017 u 2023 kien ta' €5,250 fis-sena, li jagħmel total ta' **€36,750.**

   g. Minn tali valuri għandhom jitnaqqsu is-somma ta' €217 għall-ewwel erbgħa xhur tas-sena 1987 u s-somma ta' €3,500 għall-aħħar tmien xhur tas-sena 2023, li flimkien jagħmlu total ta' **€3,717**.

77. Jirriżulta, għalhekk, illi l-intier tal-flejjes illi r-rikorrenti setgħu idaħħlu skond il-Perit Tekniku minn Mejju 1987 sa l-aħħar ta' April 2023 kien ta' **€86,133**.

78. Jirriżulta illi, mir-rendikont ippreżentat mis-soċjeta' rikorrenti għal dak illi hija pperċepiet mis-sena 1987 'il quddiem, u li ġia ġie imsemmi aktar 'il fuq, jidher illi l-kera minnha pperċepita minn Mejju 1987 sa April 2023 kien ta' **€3,671** (fol 72).

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

   a. Il-kumpens fl-interita` tiegħu jammonta għal €**86,133** (vide para 76).
   b. Minn tali ammont għandu jsir tnaqqis ta' tletin fil-mija (30% li jammonta għal €***25,840***) li jħalli bilanċ ta' €**60,293**.
   c. Minn tali ammont għandu jsir tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20% li jammonta għal €***12,058***) li jħalli bilanċ ta' €**48,235**.
   d. Minn tali ammont, għandu jitqies il-kera miġbura mis-sena 1987 'il quddiem, kif aħjar deskritt fil-para 78 aktar 'il fuq, li jammonta komplessivament għall-€***3,671***.

e. Meta jitnaqqas dan l-ammont ta’ kera mill-ammont fuq imsemmi, il-bilanċ ta’ kumpens huwa ta’ **erbgħa u erbgħin elf, ħames mija u erbgħa u sittin Euro (€44,564)**.

80. Jirriżulta għalhekk li applikata r-regola fuq imsemmija, il-kumpens għandu jkun ta’ total ta’ **erbgħa u erbgħin elf, ħames mija u erbgħa u sittin Euro (€44,564)** f’danni pekunarji, li huwa għall-perjodu bejn Mejju 1987 sa’ April 2023.

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

Danni Non-pekunarji

82. Din il-Qorti tosserva illi l-fond, meritu tal-każ odjern għadu fil-pussess ta’ l-eredi ta’ Theresa Mizzi, issa Margot Mizzi.

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

84. Fil-każ odjern, jidher ċar illi sa mis-sena 1987, tali vjolazzjoni kienet konsistenti, liema vjolazzjoni jista’ jingħad illi ġiet sanata hekk kif il-Bord, fit-23 ta’ April 2023, ikkonkluda l-kera ġusta li kellha tingħata, li kien ferm aktar minn dak li kien qiegħed jitħħllas sa dakinhar.

85. Il-Qorti, għalhekk, tqis illi kwalsiasi danni non-pekunjarji għandhom jingħataw għall-perjodu kollu ta’ bejn Mejju 1987 u l-aħħar ta’ April 2023, ossija sitta u tletin sena (36).

86. Għalhekk, ikkunsidrat illi għaddew sitta u tletin sena sakemm il-vjolazzjoni ġiet rimedjata, u l-kumpens annwali ġie stabbilit għal €500, il-kumpens non pekunjarju għall-ksur soffert mis-soċjeta’ rikorrenti u l-aventi kawża tagħhom għandu jkun ta’ **tmintax-il elf Euro (€18,000)**.

87. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens huwa ekwivalenti għal **erbgħa u erbgħin elf, ħames mija u erbgħa u sittin Euro (€44,564)** bħala danni pekunarji u **tmintax-il elf Euro (€18,000)** bħala danni non-pekunarji, li għalhekk jagħmlu total ta’ **tnejn u sittin elf, ħames mija u erbgħa u sittin Euro (€62,564)**.

Rimedju Ulterjuri

88. Din il-Qorti ser tipprovdi, li fl-eventwalita` li l-intimata Margot Mizzi u/jew l-intimati ‘l oħra jmutu, sakemm “*wild naturali jew legali*” tagħha, kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala “*membri tal-familja tal-kerrej*” fil-Kap 69 ikun qed jgħix magħha,

tali persuni m'għandhomx ikollhom id-dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond bħala kerrejja kif stipulat fil-Kodiċi Ċivili.

89. In vista tal-fatt illi dina l-Qorti qiegħda tiddikjara li tali protezzjoni għandha titqies bħala leżiva għar-rikorrenti, huwa naturali li dina l-Qorti tkun trid tagħti rimedju lir-rikorrenti sabiex jiġi assikurat li tali leżjoni ma tibqax isseħħ.

90. Għalhekk, din il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimata Margot Mizzi u/jew l-intimati 'l oħra jmutu qua inkwilini, ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili, u dan ikun mingħajr preġudizzju għall-applikabilita` tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Konklużjoni

Il-Qorti,

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

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

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

Tilqa' l-eċċezzjoni dwar responsabbilta' u spejjeż ta' l-intimata Theresa Mizzi, filwaqt illi:

Tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tagħha.

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

Tilqa' t-talbiet attriċi kif mitluba, u għalhekk:

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

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

Tillikwida l-kumpens li għandha titħallas lir-rikorrenti fis-somma ta' **erbgħa u erbgħin elf, ħames mija u erbgħa u sittin Euro** **(€44,564)** bħala danni pekunarji u **tmintax-il elf Euro (€18,000) bħala danni non-pekunarji, li għalhekk jagħmlu total ta' tnejn u sittin elf, ħames mija u erbgħa u sittin Euro (€62,564)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **tnejn u sittin elf, ħames mija u erbgħa u sittin Euro (€62,564)** kif hekk likwidata.

Tiddikjara li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimata Margot Mizzi u/jew intimati ‘l oħra, ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili jew fil-Kap 69.

Bl-ispejjeż kollha, inkluż tar-rikorrenti, ikunu a kariku tal-Avukat tal-Istat salv dawk ta’ l-intimati aħwa Mizzi, li għandhom jibqgħu a kariku tagħhom.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur