QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum it-Tlieta, 30 ta' Mejju, 2023

Kawza Numru: 3

Rikors Guramentat Numru:- 33/2020 JVC

E & G Developments Limited (C-79664)

vs

L-Avukat tal-Istat u Mary Borg (540429M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors fejn is-socjeta' rikorrenti E & G Developments Limited (C-79664) talbet kif isegwi:

'Illi l-esponenti hija proprjetarja ta' kumpless ta' bini maghruf bhala Villa Saint Ignatius, konsistenti f'diversi fondi - terrani, garaxxijiet, u mezzanini - fosthom il-fond numru 3, Flat 8, Triq Scicluna, San Giljan, li l-intimata tikri b'kera ta' mitejn u tlett Ewro u tlettax il-centezmu (€203.13) fis-sena.

Illi l-esponenti akkwistat il-proprjeta' msemmija biex tizviluppaha f'kumpless ta' appartamenti u garaxxijiet.

Illi l-esponenti waslet f'arrangamenti mid-diversi inkwilini tal-fondi li jaghmlu parti mill-imsemmi kumpless ta' bini, sabiex tkun tista' taghmel l-izvilupp taghha, izda l-intimata Mary Borg irrifjutat kappriccozament, u minghajr ebda gustifikazzjoni valida, kull offerta li saritilha biex ikollha post alternattiv fejn tghix minghajr pizijiet godda. Minflok, l-istess intimata qed tirrikatta lill-esponenti, u tippretendi minghandha post alternattiv bi proprjeta' flimkien mal-hlas ta' somma flus ingenti bhala kumpens ghac-cessjoni tal-kirja tal-fond imsemmi numru 3, Flat 8, Triq Scicluna San Giljan.

Illi l-esponenti ghandha parir tekniku li l-fond mikri lill-intimata Mary Borg illum ghandu valur lokatizju ta' madwar €24,358 (erbgha u ghoxrin elf tlett mija u tmienja u hamsin Ewro) fis-sena.

Illi l-intimata Mary Borg tippretendi li ghandha jedd tibqa' tokkupa dan l-appartament proprjeta' tal-esponenti bl-istess kera u kundizzjonijiet attwali, inkluz il-kera irrizorja li thallas prezentement, u li tibqa' tgawdi mir-rilokazzjoni favur taghha bl-istess kera u kundizzjonijiet, fit-termini tal-art. 3 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap.69) u l-artikolu 1531 C tal-Kodici Civili.

Illi l-art. 3 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini jzomm lill-esponenti milli tirrifjuta li ggeded il-kirja jew li tgholli l-kera jew li taghmel kondizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kiri, anke meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri, minghajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera.

Illi l-esponenti lanqas ma' tista' tiehu lura l-pussess tal-proprjeta' taghha, sakemm iddum fis-sehh din l-Ordinanza, hlief il-kazijiet imsemmija fl-artikolu 9 tal-istess Ordinanza, filwaqt li ebda restrizzjoni simili ma tapplika ghal kiri li beda wara l-1 ta' Gunju 1995 (artikolu 46 tal-Kap. 69). Effettivament l-ebda wahda mic-cirkostanzi kontemplati fl-artikolu 9 tal-Kap. 69 ma hi applikabbli f'dan il-kaz, u ghalhekk l-esponenti ma tistax tippretendi l-pussess tal-fond proprjeta' taghha.

Illi dawn ir-restrizzjonijiet fl-Ordinanza, u d-dispozizzjonijiet fil-Kodici Civili introdotti bl-Att X tal-2009, u/jew l-operazzjoni taghhom, jiksru d-drittijiet fundamentali tal-esponenti ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha, ghal smigh xieraq, ghal rimedju effettiv u ghall-protezzjoni minn diskriminazzjoni kif protetti mil-artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikoli 6, 13 u 14 u bl-artikolu 1 tal-Ewwel protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi u dawk kollha li jirrizultaw fil-kors tas-smigh tal-kawza, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponenti titlob bir-rispett li din il-Qorti joghgobha:

(i) tiddikjara u tiddeciedi li l-Ordinanza li Tirregola t-tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), u senjatament (izda

mhux limitatament) l-artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-istess Ordinanza, u /jew l-applikazzjoni taghhom ghall-kirja msemmija tal-fond numru 3, Flat 8, Triq Scicluna, San Giljan, jilledu d-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif fuq inghad, u senjatament bl-artikolu 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u bl-artikoli 6, 13 u 14 u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

(ii) konsegwentement u ghar-ragunijiet premessi, tiddikjara l-imsemmija Ordinanza u d-disposizzjonijiet taghha, senjatament l-artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69) mhumiex applikabbli ghal din il-kirja;

(iii) taghmel dawk id-dikjarazzjonijiet, taghti dak l-ordnijiet, ir-rimedji u l-provvidementi kollha mehtiega biex tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tal-esponenti, inkluz billi (i) tiddikjara li l-esponenti mhix obbligata ggedded il-kirja ta' dan il-fond, numru 3, Flat 8, Triq Scicluna, San Giljan, favur l-intimata Mary Borg; u (ii) tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, ihallsu kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tal-esponenti, u ghall-okkupazzjoni tal-fond imsemmi bi vjolazzjoni tal-fond imsemmi bi vjolazzjoni tad-drittijiet tal-esponenti.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li jibqghu ingunti minn issa ghas-subizzjoni.'.

Rat ir-risposta ta' l-Avukat tal-Istat li taqra kif isegwi:

'Illi l-lanjanza tas-socjeta' rikorrenti hija fis-sens illi bit-thaddim tad-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-artikoli 3, 4, 5 u 9 qedghin jigu lezi d-drittijiet

fundamentali taghha u dan billi qed tigi mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' senjatament il-fond numru tlieta (3), fi Triq Scicluna, San Giljan, Malta minghajr ma qed tinghata kumpens adegwat. Is-socjeta' rikorrenti qieghda titlob illi din l-Onorabbli Qorti tiddikjara u tiddeciedi li d-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 jilledu d-drittijiet fundamentali taghha kif protetti mill-artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-artikolu 6, 13, 14 u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-drittijiet tal-Bniedem, kif ukoll qieghda titlob kumpens ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija allegatament sofferti minnha.

1. Illi s-socjeta' rikorrenti trid iggib prova li hija tassew suggett ghal kirja li hija regolata bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Illi subordinament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fir-rigward tal-mertu, l-allegazzjonijiet tas-socjeta' rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghaldaqstant ghandhom jigu michuda;

3. Illi s-socjeta' rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hija saret sid tal-proprjeta' in kwistjoni u jekk jirrizulta illi s-socjeta' rikorrenti akkwistaw il-proprjeta' in kwistjoni meta l-kirja kienet diga' fis-sehh, l-esponent jecepixxi illi s-socjeta' rikorrenti kien ben konxja tal-protezzjoni li jaghtu l-provedimenti tal-Kap. 69 lill-inkwilina u ghalhekk ma kien hemm l-ebda intervent legislattiv li ma kienx edott minnu u s-socjeta' rikorrenti minn jeddha assoggettat ruha ghad-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

4. Illi safejn is-socjeta' rikorrenti qieghda tattakka t-thaddim tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta fuq is-sahha tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, it-talbiet tas-socjeta' tar-rikorrenti huma

wkoll irrecevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni *stante* illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kien fis-sehh qabel Marzu 1962 u ghaldaqstant din il-ligi ma tistax tkun soggetta ghall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

5. Illi inoltre safejn is-socjeta' rikorrenti qieghda tattakka t-thaddim tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta fuq is-sahha ta' l-artikolu 37 tal-kostituzzjoni dan ma jistax jigi mistharreg u dan peress illi skont l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda haga f'dan l-artikolu m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta' xi ligi safejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta', li sehh fil-kuntest ta' kirja;

6. Illi fi kwalunkwe kaz is-socjeta' rikorrenti ma garrbet ebda ksur tal-jedd taghha ghat-tgawdija ta' gidha taht l-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu jghodd biss meta jkun hemm tehid forzuz tal-proprjeta'. Sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid forzuz, persuna trid tigi mnezza minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' dan mhuwiex il-kaz hawnhekk, ghaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta s-socjeta' rikorrenti ma tilfitx ghal kollox il-jeddijiet kollha taghha fuq il-gid in kwistjoni;

7. Safejn l-ilment tas-socjeta' rikorrenti hija msejsa fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ghandu jinghad li skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' skont l-interess generali. F'dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema

huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali. Sewwasew fil-kaz taghna, il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ghandu (i) ghan legittimu ghax johrog mill-ligi, (ii) huwa fl-interess generali ghaliex irregolarizza sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni; u (iii) jzomm bilanc gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu b'mod generali.

Jigi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif il-Kap. 69 ghandu jitqies li jmur kontra l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

8. Illi dwar l-ilment mibni fuq l-artikolu u tal-Konvenzjoni u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jecepixxi illi dawn l-artikoli huma inapplikabli ghall-fattispecie tal-kaz odjern. L-esponent jissottometti li l-kuncett kollu ta' smigh xieraq huwa mixhut esklussivament fuq il-'*procedural fairness* ' ta' kawza. L-access ghall-Qorti ma jfissirx li l-ligi ghandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi ghalhekk l-ilment tas-socjeta' rikorrenti mhuwiex marbut ma xi nuqqas procedurali, dan l-ilment ghandu jigi michud ukoll;

9. Illi fir-rigward ta' l-allegat nuqqas ta' rimedju effettiv, l-esponent isostni illi bl-intavolar ta' dawn il-proceduri kostituzzjonali u konvenzjonali is-socjeta' rikorrenti stess qieghda tirrikonoxxi li s-sistema Maltija tipprovdi ghal rimedju domestiku li huwa effettiv. Li kieku ma kienx hekk is-socjeta' rikorrenti ma kienx ser toqghod tiftah dawn il-proceduri.

10. Illi ghal dak li jirrigwarda l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan ukoll mhuwiex applikabbli minhabba l-imgieba diskriminatorja allegata mas-socjeta' rikorrenti ma gietx impoggija taht wahda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li ghalihom jirreferi l-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni;

11. Illi fir-rigward tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jissottometti illi dak li qed tilmenta minnu s-socjeta' rikorrenti ma jiffigura mkien mill-parametri ta' protezzjoni minn trattament diskriminatorju kif sancit minn dan l-artikolu;

12. Illi mizjud ma' dan, u dan jghodd kemm ghad-dispozizzjoni tal-Kostituzzjoni kif ukoll ghal dik il-Konvenzjoni Ewropea, huwa manifest li l-ligijiet li qed jigu attakkati mis-socjeta' rikorrenti, japplikaw indiskriminament ghal kull kirja. Ghalhekk is-socjeta' rikorrenti ma tistax targumenta li giet zvantaggata meta mqabbla ma haddiehor ghaliex dak il-haddiehor qieghed jigi trattat ezattament bhala;

13. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tas-socjeta' rikorrenti, fatt li qed jigi kontestat, l-esponent jirrileva li fic-cirkostanzi tal-kaz, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok ghal rimedju ohra mitluba mis-socjeta' rikorrenti.

14. Salv eccezzjonijiet ohra.

Ghaldaqstant ghal dawn ir-ragunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tas-socjeta' rikorrenti bl-ispejjez kontra taghha.'.

Rat illi fil-verbal tas-seduta tal-15 ta' Lulju, 2021 Dr Miguel Degabriele talab il-permess tal-Qorti sabiex iressaq eccezzjonijiet ulterjuri in vista tal-emendi godda u cioe' l-Att 24 tas-sena 2021 li dahlu fis-sehh fl-1 ta' Gunju ta' din is-sena u rat li kemm Dr Pawlu Lia u kemm Dr Joseph Zammit Maempel iddikjaraw li m'ghandhomx oggezzjoni li tigi pprezentata eccezzjoni ulterjuri izda rriservaw li jressqu l-provi in relazzjoni tal-istess jekk ikun il-kaz.

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

'Illi l-eccezzjonijiet li l-esponenti jixtieq jressaq in vista tal-verbal tal-15 ta' Lulju 2021 jaqraw kif isegwi:

1. Illi bla hsara ghal dak gia ecceppit, mal-migja tal-**artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta**, is-socjeta' rikorrenti ma tistax izjed tilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax toghla b'mod proporzjonat. Bis-sahha ta' dan l-artikolu, is-socjeta' rikorrenti tista titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur hieles tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-talba ghaz-zieda fil-kera. Zieda b'din ir-rata qrib it-2% zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma huwa f'dan il-kaz. F'kazijiet bhal dawn il-kumpens dovut lis-sid minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' hwejghom, jigbed lejhom ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq. Illi b'zieda ma dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta**, sidien bhar-rikorrenti jistghu

jitolbu li jiehdu lura l-post u ma jgeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma haqqhomx protezzjoni mill-Istat;

2. Illi konsegwentament u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw il-fond in mertu bis-sahha **Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex issib ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dhul fis-sehh tal-**Att XXIV tal-2021**. Ghall-istess ragunijiet din il-Qorti lanqas m'ghandha tiddikjara li d-dispozizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta** huma nulli u minghajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma ghandha tghaddi biex tiddikjara li l-intimata ma tistax tistrieh aktar fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.'.

Rat ir-risposta ta' l-intimata Mary Borg li taqra kif isegwi:

1. 'Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda fil-konfront taghha u fejn jirrigwardjaw lilha billi:

(i) Illi s-socjeta' rikorrenti akkwistat l-fond konsapevoli illi kien soggett ghall-kirja favur l-esponenti liema kirja kienet regolata mill-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u konsegwentement, minghajr ftehim mal-inkwilini, ma kienx possibli illi s-soocjeta' rikorrenti twettaq l-hsieb taghha li *'tizviluppaha f'kumpless ta' appartamenti u garaxxijiet'* - kif jinghad fit-tieni paragrafu tar-Rikors promotur.

(ii) Illi l-esponenti tichad dak allegat mis-socjeta' rikorrenti u cioe illi hija *'irrifjutat kappricciosament*

u minghajr ebda gustifikazzjoni valida kull offerta li saritilha biex ikollha post alternattiv fejn tghix minghajr pizijiet godda'. **L-esponenti hija armla, ghandha 91 sena u hija mobbli biss b'*wheelchair*; l-appartamenti alternattivi offruti lilha bhala residenza alternattiva kienu zewg appartamenti li fiz-zewg istanzi ma kienux fil-pjan terran u fl-ewwel wiehed, fil-blokk in kwistjoni ma kienx hemm *lift* u fl-appartament l-iehor il-bieb tal-*lift* kien tant ristrett li ma kienx jippermetti li jghaddi *wheelchair* minnu – b'dan li fiz-zewg offerti li sarulha, huwa ovvju li ma kienux adegwati ghaliha billi kienu ser ifissru li l-esponenti ma tkun tista <u>qatt tidhol jew</u> tohrog minn din ir-residenza alternattiva.**

iii) **Illi l-esponenti kriet il-fond in kwistjoni in *bona fide* konformement mal-ligi li kienet fis-sehh fiz-zmien meta saret il-kirja, liema ligi kienet maghrufa, jew suppost kienet maghrufa, kemm mis-sid u kemm mill-inkwilin.'**.

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratt, cedoli ta' depositu, kopja ta' protest gudizzjarju u kontro-protest gudizzjarju, stima ta' perit ex parte, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tad-9 ta' Lulju, 2020 (fol. 17) il-partijiet qablu li jigi nominat il-Perit Godwin P. Abela sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond numru 3, Flat 8 fi Triq Scicluna, San Giljan fl-ahhar ghaxar (10) snin;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Godwin P. Abela pprezentat fl-atti nhar il-11 ta' Awwissu, 2020 a fol. 18 et seq tal-process;

Rat l-eskussjoni tal-Perit Tekniku Godwin P. Abela a fol. 65 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal tal-5 ta' Lulju, 2022 il-kawza thalliet ghat-trattazzjoni tar-rikorrenti;

Semghet it-trattazzjoni ta' Dr Pawlu Lia ghas-socjeta' rikorrenti liema trattazzjoni giet traskritta u tinsab fl-atti a fol. 92 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 6 ta' Ottubru, 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-intimati li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet bil-miktub b'termini mposti fuqhom;

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

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

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

Illi l-fatti fil-qosor huma kif isegwi:

1. Illi l-fond numru 3, Flat 8 fi Triq Scicluna, San Giljan gie akwistat mis-socjeta' rikorrenti E & G Developments Limited flimkien ma' proprjetajiet ohra konsistenti f'kumpless wiehed permezz ta' kuntratt ta' xiri datat 29 ta' Settembru, 2017 fl-atti tan-Nutar Ian Spiteri (fol. 31). Fl-imsemmi kuntratt il-proprjeta' odjerna flimkien ma' ohrajn giet deskritta bil-mod segwenti:

'iv. Il-korp ta' bini ossija l-kerrejja nnumerata ufficjalment tlieta (3) bl-isem 'Villa Saint Ignatius', fi Triq Scicluna, San Giljan drabi ohra indikat bhala Tas-Sliema, flimkien mal-gonna, passaggi, spazji miftuha, u partijiet u servizzi komuni kollha, minghajr eccezzjoni, tal-istess korp/kerrejja, liema korp jikkonsisti f'ghaxar (10) appartamenti ossia fondi nnumerati mhux ufficjalment, wiehed (1), tnejn (2), tlieta (3), erbgha (4), hamsa (5), sitta ittra "A" (6A) u bl-isem 'Madonna tal-Karmnu', sitta zbarra sebgha (6/7), tmienja (8), disgha (9) {liema appartament numru 9 huwa in parti sovrappost ghal beni ta' terzi} u ghaxra (10) rispettivament, b'dana pero' illi l-appartament innumerat mhux ufficjalment ghaxra (10) mhux qieghed jigi trasferit b'dana l-att prezenti stante illi jappartjeni lil terzi.'.

Fl-istess kuntratt tad-29 ta' Settembru, 2017 atti Nutar Ian Spiteri l-proprjeta' odjerna giet mibjugha bhala suggett ghal kirja antika favur terzi u ghalhekk minghajr pussess liberu u vakanti garantit. Il-Qorti ser tikkwota *ad verbatim* dak li tnizzel fil-kuntratt fir-rigward fejn inghad illi:

'7. Il-Proprjeta' kollha, bl-eccezzjoni tal-garaxx innumerat ufficjalment tnejn (2), fi Triq Scicluna, u tal-appartamenti internament immarkati bin-numri tnejn (2) u erbgha (4) formanti parti mill-korp/kerrejja innumerat ufficjalment tlieta (3), fi Triq Scicluna, qieghda tigi trasferita bhala suggetta ghal kirjiet antiki favur terzi, u ghaldaqstant din l-istess Proprjeta' salv dik eskluza f'din il-klawsola, qieghda tinbiegh minghajr pussess liberu u vakanti garantit, u bhala soggett ghal drittijiet ta' inkwilinat favur terzi, u ghaldaqstant, ghandha tkun ir-responsabilita' u l-ispiza unika tal-Kumpanija Kompratrici sabiex tottjeni l-pussess liberu u vakanti tal-Proprjeta' intiera a

riskju taghha. Il-Kumpanija Kompratrici tiddikjara illi giet avzata bil-posizzjoni tas-sid tal-fond numru ghaxra (10), ossia is-Sinjura Abela, li tinsab fl-istess kerrejja imsemmija aktar 'il fuq u li hija wkoll ko-proprjetarja u ghalhekk ghandha dritt ta' uzu bhala ko-proprjetarja tal-partijiet komuni.'.

2. Illi l-fond kien inkera mill-antekawza tas-socjeta' rikorrenti lill-intimata Mary Borg u zewgha Carmelo Borg zgur mis-sena 1965 billi x-xhud Mary Rose Formosa – bint l-intimata Mary Borg u l-imsemmi Carmelo Borg fl-affidavit taghha a fol. 76 et seq tal-process tghid li ilha tghix fil-fond mis-sena 1965 u llum thallas kera ta' €203.13. L-intimata Mary Borg flimkien ma' bintha Mary Rose Formosa u l-familja taghha ghadha tokkupa l-fond imsemmi sallum b'titolu ta' kera dan 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 tawhom dritt ta' rilokazzjoni.

3. Illi s-socjeta' rikorrenti intavolat il-kawza odjerna fejn talbet li jigi dikjarat u deciz li l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta) u senjatament l-artikoli 3, 4, 5, u 9 tal-istess Ordinanza u/jew l-applikazzjoni taghhom ghall-kirja msemmija tal-fond numru 3, Flat 8 fi Triq Scicluna, San Giljan jilledu d-drittijiet fundamentali taghha bl-Artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Artikoli 6, 13, 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Talbet ukoll li konsegwentament tiddikjara l-imsemmija Ordinanza u d-disposizzjonijiet taghha senjatament l-Artikoli 3, 4, 5, u 9 nulli u minghajr effett legali, u/jew tiddikjara li l-istess artikoli tal-Ordinanza mhumiex applikabbli ghal din il-kirja. Finalment talbet ukoll li taghmel dawn id-dikjarazzjonijiet, taghti dawk l-

ordnijiet, ir-rimedji u l-provvedimenti kollha mehtiega biex tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tas-socjeta' rikorrenti inkluz billi (i) tiddikjara li s-socjeta' rikorrenti m'hijiex obbligata ggedded il-kirja ta' dan il-fond, numru 3 Flat 8 fi Triq Scicluna, San Giljan, favur l-intimata Mary Borg; u (ii) tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex ihallsu kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija u ghall-okkupazzjoni tal-fond imsemmi bi vjolazzjoni tad-drittijiet tas-socjeta' rikorrenti.

<u>Rapport tal-Perit Godwin P. Abela:</u>

Illi b'digriet ta' din il-Qorti datat 9 ta' Lulju, 2020 a fol. 17 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Godwin P. Abela sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond numru 3, Flat 8 fi Triq Scicluna, San Giljan fl-ahhar ghaxar (10) snin u r-rapport tieghu gie pprezentat fl-atti nhar il-11 ta' Awwissu, 2020 u mahluf nhar id-19 ta' Settembru, 2020 u jinsab fl-atti a fol. 18 et seq tal-process.

Wara li l-Perit Tekniku Godwin P. Abela ta' deskrizzjoni tal-fond numru 3, Flat 8 fi Triq Scicluna, San Giljan, huwa ghadda sabiex ghamel il-konsiderazzjonijiet tieghu dwar l-izvilupp potenzjali li jista' jsir fil-proprjeta'. Huwa jispjega li l-fond li gie mmarkat fuq ritratt bil-bordura hamra jifforma parti minn binja akbar li giet maqsuma f'diversi fondi separati pero' d-dehra minn barra hija binja wahda. Jghid li b'referenza ghal pjan lokali 'North Harbours Local Plan u senjatament is-St. Julian's Policy Map li tindika l-fond jinsab fl-Urban Conservation Area u is-Sliema & Tigne Buildng Heights & Urban Design Map li ma tindika ebda forma ta' zvilupp potenzjali fuq is-sit tal-fond in mertu. Kompla jghid li ghar-ragunijiet hemm imsemmija huwa jqis li l-fond per se m'ghandux zvilupp potenzjali.

Il-Perit Tekniku Godwin P. Abela ghadda sabiex ikkalkula l-valur tal-proprjeta' li kieku mibjugha volontarjament minn sidu, illum, fuq is-suq miftuh ghas-somma ta' mitejn u tmenin elf ewro (€280,000).

Il-Perit Tekniku Godwin P. Abela ghadda wkoll sabiex ta' valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni mis-sena 2010 sas-sena 2020 billi gie stmat bil-mod segwenti:

SENA	VALUR	YIELD	VALUR LOKATIZJU
2020	€280,000	4%	€11,200
2015	€170,000	4%	€6,800
2010	€110,000	3.5%	€3,850

Minn harsa lejn l-process jirrizulta li r-rikorrenti eskutew lil Perit Tekniku (fol. 65) madanakollu l-ebda talba ghal hatra ta' periti perizjuri ma giet intavolata. Rat li fir-risposti in eskussjoni tal-Perit Tekniku Abela sahaq li meta gie biex jaghti l-valutazzjoni tieghu huwa ha l-proprjeta' wahidha u mhux f'kumpless ma' proprjetajiet ohra. Spjega li fir-realta' li kieku kellu jiehu l-proprjeta' kollha f'wahda u titwaqqa, il-valur kien ser ikun hafna oghla minn kif minnu ndikat. Jispjega li huwa mexa mal-istruzzjonijiet li lilu nghataw li kienu fuq il-fond partikolari mehud wahdu.

L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:

Illi bhala l-ewwel eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li s-socjeta' rikorrenti trid iggib prova li hija tassew suggetta ghal kirja li hija regolata bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Dwar din l-eccezzjoni l-Qorti rat li l-intimata nfisha fl-eccezzjonijiet taghha kkonfermat li hija tgawdi minn kirja protetta fejn fit-tielet eccezzjoni taghha qalet illi:

'(iii) Illi l-esponenti kriet il-fond in kwistjoni in bona fede konformement mal-ligi li kienet fis-sehh fiz-zmien meta saret il-kirja, liema ligi kienet maghrufa, jew suppost kienet maghrufa, kemm mis-sid u kemm mill-inkwilin.'.

Ix-xhud Mary Rose Formosa ghall-intimata ommha Mary Borg xehdet ukoll fl-atti permezz ta' affidavit u kkonferma li l-kirja ilha zgur mis-sena 1965 u dan meta qalet illi:

'1. Jiena ili noqghod fl-indirizz 3, Flat 8, Villa St. Ignatius, Triq Scicluna, San Giljan, minn meta twelidt fl-1965; il-fond u kantina kienu mikrija lill-genituri tieghi Carmelo u Maria (Mary) konjugi Borg.'.

Illi konferma ta' l-ezistenza ta' kirja protetta giet ukoll indikata fil-kuntratt t'akwist mis-socjeta' rikorrenti datat 29 ta' Settembru, 2017 fl-atti tan-Nutar Ian Spiteri fejn il-proprjeta' giet trasferita bhala suggett ghal kirja antika favur terzi u ghalhekk minghajr pussess liberu u vakanti garantit.

Illi bhala rapprezentant tas-socjeta' rikorrenti xehed Paul Gauci li fl-affidavit tieghu (fol. 28) jixhed li huwa kien konxju li kien hemm xi units li kienu rekwizizzjonali u okkupati pero' jghid li huwa kien lest li anke fuq dawk ikun flessibbli u jipprova jasal f'arrangament maghhom. Jghid li:

'6. Kien biss ma tlett okkupanti li ma wasaltx fosthom dak ta' l-intimata Mary Borg. Din toqghod fil-fond numru 3, Flat 8, Triq

Scicluna, San Giljan, b'kera antik li llum bil-ligijiet tal-kera, seta' jitla' biss mitejn u tlett Ewro u tlettax-il centezmu (€203.13) fis-sena. Maghha ghandha lit-tifla mizzewga bil-familja taghha. L-intimata Mary Borg tokkupa wkoll kantina fl-istess kumpless.'.

Illi l-Qorti, wara li rat id-dikjarazzjonijiet indikati u l-provi l-ohra fl-atti, jirrizultala li l-ftehim lokatizzju sar fis-snin sittin u ghalhekk m'hemmx dubju li l-kirja taqa' taht il-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant in vista ta' dak suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>Ir-raba', l-hames u s-sitt eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>
Illi fir-raba' eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li safejn is-socjeta' rikorrenti qeghda tattakka t-thaddim tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta fuq is-sahha tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti huma wkoll irrecevibbli fit-termini tal-Artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kien fis-sehh qabel Marzu 1962 u ghaldaqstant din il-ligi ma tistax tkun soggetta ghall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Fil-hames eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa wkoll li safejn s-socjeta' rikorrenti qeghda tattakka t-thaddim tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta fuq is-sahha tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni dan ma jistax jigi mistharreg u dan peress li skont l-Artikolu 37 (2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda haga f'dan l-artikolu m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta' xi ligi safejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' li ssehh fil-kuntest ta' kirja.

Fis-sitt eccezzjoni jeccepixxi li fi kwalunkwe kaz is-socjeta' rikorrenti ma garbet l-ebda ksur tal-jedd taghha ghat-tgawdija ta' gidha taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu jghodd biss meta jkun hemm tehid forzuz tal-proprjeta'. Sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid forzuz, persuna trid tigi mnezza' minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' dan mhuwiex il-kaz hawnhekk, ghaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta s-socjeta' rikorrenti ma tilfitx ghal kollox il-jeddijiet kollha taghha fuq il-gid in kwistjoni.

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

> '(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 taqbel li l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta gie promulgat ferm qabel is-sena 1962 u w'ghalhekk l-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat hija gustifikata. Is-socjeta' rikorrenti lanqas ma ndikat wahda mill-emendi li gew promulgati tul is-snin li taqa' taht xi wiehed mill-paragrafi (a) sa (d) tas-sub-artikolu 9. Ghaldaqstant il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni hija fondata u ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess.

Illi dwar l-hames u s-sitt eccezzjoni gialadarba rrizulta li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma jistax ikun soggett ghall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tqis li dawn allura huma sorvolati.

<u>L-eccezzjonijiet imressqa mill-intimat Avukat tal-Istat permezz tar-risposta ulterjuri tas-16 ta' Lulju, 2021 (fol. 83):</u>

Illi l-Avukat tal-Istat wara permess tal-Qorti ressaq zewg eccezzjonijiet ulterjuri u dan fis-sens illi mal-migja tal-Artikolu 4A tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta s-socjeta' rikorrenti ma tistax izjed tilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax toghla b'mod proporzjonat. Sostna li bis-sahha ta' dan l-artikolu, s-socjeta' rikorrenti tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tigi mizjuda ghall-ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur hieles tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-talba ghaz-zieda fil-kera. Zieda fil-kera bir-rata qrib it-2% izzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm prezenti

ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma huwa f'dan il-kaz. F'kazijiet bhal dawn il-kumpens dovut lis-sidien minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' hwejjighom, jigbed lejhom ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq. Illi b'zieda ma dan kollu skont l-istess Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, sidien bhar-rikorrenti jistghu jitolbu li jiehdu lura l-post u ma jgeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma haqqhomx protezzjoni mill-Istat.

Ulterjoment fit-tieni eccezzjoni jeccepixxi li konsegwentement u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw l-fond in mertu bis-sahha tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, din l-Qorti m'ghandhiex issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021. Ghall-istess ragunijiet din il-Qorti lanqas m'ghandha tiddikjara li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta huma nulli u minghajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentament din l-Qorti lanqas m'ghandha tghaddi biex tiddikjara li l-intimata ma tistax tistrieh aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi kif sostna ben tajjeb l-intimat Avukat tal-Istat, l-att li ghalih issir referenza minnu dahal fis-sehh fl-2021 u ghalhekk is-socjeta' 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 tas-socjeta' rikorrenti jekk ikun il-kaz.

<u>It-tmien eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi dwar l-ilment mibni fuq l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li dawn l-artikoli huma inapplikabbli ghall-fattispecie tal-kaz odjern. Issottometta li l-kuncett kollu ta' smiegh xieraq huwa mixhut esklussivament fuq il-'procedural fairness' ta' kawza. L-access ghall-Qorti ma jfissirx li l-ligi ghandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Sostna li billi ghalhekk l-ilment tas-socjeta' rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proceduruali, dan l-ilment ghandu jigi michud ukoll.

Il-Qorti tqis li mill-atti minn imkien ma jirrizulta li s-socjeta' rikorrenti procediet bi procedura quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u ma nghatatx smigh xieraq mentri din il-procedura li ghandha quddiemha din il-Qorti hija diretta kontra l-ligi per se. Ghalhekk fic-cirkostanzi tal-kaz odjern ma jidhirx li s-socjeta' rikorrenti ma nghatatx dritt ta' smigh xieraq.

<u>L-ghaxar u l-hdax il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi fl-ghaxar eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li dak li jirrigwarda l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta dan m'huwiex applikabbli minhabba li l-imgieba diskriminatorja allegata mis-socjeta' rikorrenti ma gietx impoggija taht wahda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li ghalihom jirreferi l-Artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni. Fil-hdax il-eccezzjoni fir-rigward l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea ssottometta li dak li qed tilmenta minnu s-socjeta' rikorrenti ma jiffigura mkien fil-parametri ta' protezzjoni minn trattament diskriminatorju kif sancit minn dan l-artikolu.

Illi fil-kaz odjern, is-socjeta' rikorrenti ma gabet l-ebda prova li persuna jew persuni ohra fl-istess sitwazzjoni taghha gew trattati b'mod differenti u lanqas ma ndikat mottiv formanti l-bazi tad-diskriminazzjoni. Minn dak li rat il-Qorti tul dawn l-ahhar snin li

ilha taghmel kawzi simili, minn imkien ma jirrizulta li kien hemm xi forma ta' diskriminazzjoni mas-sidien ta' proprjetajiet li jaqghu fil-faxxa ta' protezzjoni li l-ligi kienet taghti lill-inkwilini. Piuttost setghet tikkonstata li lkoll kienu affettwati u milquta bl-istess mod. Ukoll is-socjeta' rikorrenti lanqas ma ppruvat li hija qed tigi trattata b'mod differenti ai termini tas-sub-artikolu 3 tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jew ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u ghalhekk din il-Qorti taqbel mal-eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat u ma tqisx li kien hemm ksur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Id-disa' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi fid-disa' eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa dwar l-allegat nuqqas ta' rimedju effettiv li bl-intavolar ta' dawn il-proceduri kostituzzjonali u konvenzjonali s-socjeta' rikorrenti stess qeghda tirrikonoxxi li s-sistema Maltija tipprovdi ghal rimedju domestiku li huwa effettiv. Sostna li kieku ma kienx hekk is-socjeta' rikorrenti ma kinitx ser toqghod tiftah dawn il-proceduri.

Illi l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni jaqra kif isegwi:

'Kull min ikollu mharsa d-drittijiet u libertajiet tieghu kontemplati f'din il-Konvenzjoni ghandu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorita nazzjonali ghalkemm dan il-ksur ikun sar minn persuni li jkun qed jagixxi f'kariga ufficjali.'.

Illi fid-decizjoni fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan -vs- Avukat Generali** deciza fil-31 ta' Jannar, 2019 inghad illi:

‘Dan allura jfisser li dak li jesigi l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni huwa li l-Istat Malti jipprovdi mekkanizmu ta’ rimedju effettiv sabiex persuna li thoss li d-drittijiet fundamentali taghha gew miksura jkollha l-mezz li tfittex ghal rimedju kif ukoll mekkanizmu li fejn jinstab li jkun hemm ksur ta’ dawn id-drittijiet fundamentali, il-persuna leza tinghata rimedju effettiv. Il-Qorti ssib li dawn iz-zewg mekkanizmi gew imhaddma mill-Istat fil-kaz tal-lum. Infatti r-rikorrenti mhux biss setghet tiehu azzjoni dwar l-ilmenti kostituzzjonali taghha biex tfittex rimedju permezz ta’ dawn il-proceduri stess izda, kif ser jinghad aktar il-quddiem, hija ser tkun qed tinghata rimedju fil-fehma tal-Qorti effettiv ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali kif deciz minn din il-Qorti. Ghalhekk dan l-ilment tar-rikorrenti mhuwhiex ġustifikat.’.

Illi dwar il-proceduri kostituzzjonali huma fihom infushom rimedju effettiv ghall-ilment dwar id-drittijiet fundamentali li s-socjeta’ rikorrenti qeghda tinvoka u ssostni li nkisru. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa’ d-disa’ eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

<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

---

[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).

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 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 l-Perit Tekniku Godwin P. Abela ghal dan il-ghan. Illi meta jsir paragun bejn il-kera percepita mis-socjeta' rikorrenti u dik stabilita' mill-Perit Tekniku bhala valur lokatizju fuq is-suq

miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali. Jekk tinghata harsa lejn is-sena 2017 il-kera percepibbli annwali mis-socjeta' rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' mitejn u tlett Ewro u tlettax il-centezmu (€203.13) (ma gietx indikata bi preciz kemm kienet il-kera fis-sena 2017 u ghalhekk il-Qorti hadet l-ammont indikat fir-rikors promotur) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' sitt elef u tmien mitt Ewro (€6,800). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2020 kien dak ta' hdax il-elf u mitejn Ewro (€11,200) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mis-socjeta' rikorrenti kienet merament dik ta' mitejn u tlett Ewro u tlettax il-centezmu (€203.13) 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 tas-socjeta' 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.

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*

---

[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).

> *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 s-socjeta' 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.

Rimedji:

Illi s-socjeta' rikorrenti fit-talbiet taghha, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghha, talbet ukoll li jigi likwidat kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji li ghandhom jithallsu lilha mill-intimat Avukat tal-Istat.

Kumpens:

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fit-tlettax (13) il-eccezzjoni tieghu eccepixxa li *dato ma non concesso* li l-Qorti jidhrilha li sar xi ksur tad-drittijiet fundamentali tas-socjeta' rikorrenti, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u m'hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mis-socjeta' rikorrenti. Il-Qorti dwar dan il-punt ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat u ghall-kuntrarju temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni m'hijiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Godwin P. Abela fejn irrizulta li s-socjeta' rikorrenti tul dawn l-ahhar snin garbet telf pekunjarju konsiderevoli.

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

---

[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.

Total..€56,493.

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-inkwilina Borg kien ilha tgawdi l-fond il-fuq minn hamsin (50) sena zgur mis-sena 1965 billi x-xhud Mary Rose Formosa – bint l-intimata (fol. 76) indikat li ilha tghix hemm minn meta twieldet.

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

Fl-ewwel lok il-Qorti ser tiehu in konsiderazzjoni l-perijodu minn meta s-socjeta' rikorrenti akwistat il-proprjeta' u cioe' minn Ottubru 2017 sa April 2021 cioe' sa meta dahlu fis-sehh l-emendi

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

bl-Att XXIV tal-2021. L-intimat Avukat tal-Istat fit-tielet eccezzjoni eccepixxa li m'huwiex misthoqq li s-socjeta' rikorrenti tilmenta dwar perijodi qabel ma hija saret is-sid tal-proprjeta'. Il-Qorti taqbel ma' dan l-argument tal-intimat Avukat tal-Istat fid-dawl tal-fatt li s-socjeta' rikorrenti akwistat il-fond b'titolu ta' xiri u konsapevoli bil-kirja protetta favur terzi.

Illi dwar il-kwistjoni ta' liema valur il-Qorti ghandha tiehu kont tieghu u cioe' jekk hux il-valur lokatizzju stabbilit mill-Perit Tekniku Godwin P. Abela (fol. 18) jew inkella l-valur lokatizzju ndikat mill-Perit Antoine Zammit (fol. 48) inkarigat ex-parte mis-socjeta' rikorrenti. Ir-rapport imressaq mis-socjeta' rikorrenti huwa wiehed ex-parte u ghalkemm is-socjeta' rikorrenti kellha l-possibilita' li tinnomina periti addizzjonali, s-socjeta' rikorrenti ghazlet li ma tuzax din il-fakulta'. Dipiu' l-Qorti ma taqbilx mal-argument tas-socjeta' rikorrenti li l-fond ghandu jittiehed fil-kuntest ta' kumpless u mhux individwalment ghaliex il-kirja in kwistjoni hija biss ta' parti mill-kumpless u s-socjeta' rikorrenti konxjament akkwistat il-kumpless suggett ghall-kirjiet residenzjali individwali. Ghaldaqstant il-Qorti ma tqisx li ghandha tistrieh fuq rapport ex-parte meta ghandha quddiemha rapport ta' perit nominat minnha.

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Godwin P. Abela, jammonta komplessivament ghal dak ta' tletin elf mitejn tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin centezmu (€30,233.33). Jirrizulta li s-socjeta' rikorrenti rceviet is-somma totali tul is-snin imsemmija fl-ammont ta' sebgha mija u sebgha u ghoxrin Ewro u tmienja u tmenin centezmu (€727.88). Fir-rigward is-sena 2021 billi fir-rapport tal-Perit Abela ma giex indikat l-valur lokatizzju ta' dik is-sena l-Qorti hadet l-istess ammont tas-sena 2020. Ghalhekk l-ammont dovut lis-socjeta' rikorrenti huwa dak ta':

€30,233.33 - €727.88 = €29,505.45

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:

€29,505.45 – 30%= €20,653.82 – 20% = €16,523.06

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: sittax il-elf hames mija u tlieta u ghoxrin Ewro u sitt centezmu (€16,523.06).

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. In oltre tiehu kont ta' gurisprudenza recenti tal-Qorti Kostituzzjonali li sostniet li socjeta' ma tista titqies li sofriet danni morali daqs persuna naturali ghaliex ma ssofriex minn dwejjaq u ansjeta'. 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' elf Ewro (€1,000) 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' r-raba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat b'dan li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta m'huwiex applikabbli, filwaqt li konsegwentement tiddikjara l-hames u s-sitt eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat bhala sorvolati;

2. Tilqa' d-disa' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat b'dan li l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea m'huwiex applikabbli;

3. Tilqa' l-ghaxar u l-hdax il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat b'dan li l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta m'humiex applikabbli;

4. Tilqa' t-tmien eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat b'dan li l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta m'humiex applikabbli;

5. Tichad il-bqija tar-risposti ssollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimata Mary Borg sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

6. Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-Ordinanza li Tirregola t-tigdid tal-Kiri ta' Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u senjatament (izda mhux limitatament) l-Artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-istess Ordinanza, u/jew l-applikazzjoni taghhom ghall-kirja msemmija tal-fond numru 3, Flat 8 fi Triq Scicluna, San Giljan, jilledu d-drittijiet fundamentali tas-socjeta' rikorrenti kif fuq inghad, u senjatament l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-

Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

7. Tichad it-tieni talba ghar-ragunijiet suesposti;

8. Tilqa' limitatament it-tielet talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex ihallas kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tas-socjeta' rikorrenti konsistenti f'danni pekunjarji u non pekunjarji sofferti mis-socjeta' rikorrenti fis-somma komplessiva ta' sbatax il-elf hames mija u tlieta u ghoxrin Ewro u sitt centezmu (€17,523.06).

Bl-ispejjez kollha ghandhom jigu sopportati interament mill-Avukat tal-Istat intimat.

Il-Qorti tordna wkoll lir-Registratur Qrati Civili u Tribunali sabiex f'kaz li din is-sentenza tghaddi in gudikat, jibghat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati kif ighid u jrid l-Artikolu 242 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Moqrija.

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

Cora Catania
Deputat Registratur
30 ta' Mejju, 2023