# 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: 5**

**Rikors Guramentat Numru:- 506/2021 JVC**

**Nazzareno Farrugia (K1545544(M), Joseph Farrugia (KI 342950(M), Mary Vella (KI 954248(M), Rita Farrugia (KI 391254(M), Anna Lungaro (KI 697460(M), Salvinu Farrugia (KI 611652(M), Carmela Jones (Passaport Ingliz bin-numru 462095750) u Alfred Farrugia (Passaport Awstraljan bin-numru M1119700)**

**vs**

**L-Avukat tal-Istat**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors fejn ir-rikorrenti Nazzarenu Farrugia  et talbu kif isegwi:

'Illi l-esponenti huma kollha l-eredi ta' Salvu Farrugia li miet fid-9 ta' Frar 2009 u li kellu n-numru tal-karta tal-identita 205117(M).

Illi l-imsemmija Salvu Farrugia miet b'testment ippublikat fl-atti tan-Nutar Dottor Bartolomeo Farrugia Micallef tat-tlettax ta' Lulju tas-sena elfejn u tmienja (13.07.2008) li fih permezz tieghu 'inter alia' l-imsemmi Salvu Farrugia innomina u istitwixxa bhala eredi universali proprjetarji u padruni assoluti ta' gidu kollu l-imsemmija Nazzareno Farrugia (1545544(M), Joseph Farrugia (KI 342950(M), Mary Vella (KI 954248(M), Rita Farrugia (KI 391254(M), Anna Lungaro (KI 697460(M), Salvinu Farrugia(KI 611652(M), Carmen Jones (Passaport Ingliz bin-numru 462095750) u Alfred Farrugia (Passaport Awstraljan bin-numru M119700).

Illi l-beni immobiljari li kienu jappartjenu lill-imsemmi Salvu Farrugia kienu jikkonsistu f'dar bin-numru ufficjali mija sebga u tletin (137), fi Triq il-Karmnu Fgura, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghna, inkluz l-arja libera u sottouol relattiv, liema dar ilha mikrija lil certu Maria Dolores Grech veru l-kera annwali ta' mitejn u ghaxar Ewro (€210) ghal dawn l-ahhar sittin sena.

Illi la l-esponenti kif ukoll d-defunt Salvu Farrugia ma kellhom l-ebda rimedju li jiehdu lura fil-pussess shih taghhom l-fond in kwistjoni minhabba l-adoperazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi la qatt kien hemm u lanqas ma hemm proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin kif naxxenti mill-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi l-kera li s-sinjur Vella kien ihallas a tenur tal-ligi jammonta ghal €765.00 fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispozizzjonijiet tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta u mill-Ordinanza XVI tal-1944, liema dispozizzjoniet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;

Illi kieku l-fond wara t-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja fid-19 ta' Settembru 2016 gie f'idejn l-attur battal ai termini tal-Artikolu 1521 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, il-valur lokatizju tal-fond kien ferm aktar mill-kera mizera li huwa kien jircievi minhabba d-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Ordinanza XVI tal-1944;

Illi a termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att tal-2009, ir-rata tal-kera zdiedet biss kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun jizdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu XII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar, 2022, liema awmenti huma mizeri ghall-ahhar;

Illi l-protezzjoni moghtija bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju tal-fond fis-sena 2020 kien ferm oghla min dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huwa bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni;

Illi l-livell baxx ta' kera, iz-zieda fil-livell tal-ghajxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini kkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrent kif ukoll fuq id-defunt Salvu Farrugia;

Illi la r-rikorrenti u wisq anqas id-defunt Salvu Farrugia ma kellhom l-ebda rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma setawx izidu l-kera b'mod ekwu u gust skont il-valur tas-suq, stante illi dak li effettivament l-esponenti setaw jitolbu kien dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi dan kollu gia gie determinat fil-kawzi Amato Gauci vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009 u Lindheim and Others vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju, 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju, 2015; Anthony Debono vs Avukat Generali et deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju, 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili ( Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru, 2019.

Illi gialadarba r-rikorrenti u d-defunt Salvu Farrugia sofrew minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b'Beyeler vs Italy nru. 3302/96 J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom (GC) nru. 44302/02 § 75, ECHR 2007, u ghalhekk sofrew lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita' kif gie deciz f'Almeida Ferreira and Melo

Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru, 2020;

Illi r-regolamenti tal-kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta' tieghu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq anqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhumiex jikkostitwixxu kontroll tal-uzu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide HuttenCzapska 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);

Illi l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti u d-defunt ghandhom jircievu, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 u 14 tal-Protokoll Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga' gie deciz mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju, 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi jghidu l-intimat ghaliex m'ghandhix:

i) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli u ghal-kumpens u danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tar-ragunijiet fuq esposti u tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ligijiet ohra vigenti talli ma kkreatx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirreflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-ligi;

iv) Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Ligi;

v) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimat ghas-subizzjoni.

Bl-ispejjez u bl-imghaxxijiet legali kontra l-intimati'.

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

1. 'Illi preliminarjament, jehtieg illi r-rikorrenti jgibu **prova** xierqa li turi li huma tassew **proprjetarji** tal-fond mertu ta' dawn il-proceduri *ossia* l-fond bin-numru ufficjali mija u sebgha u tletin (137), fi Triq il-Karmnu, Fgura;

**2.** Illi in vena preliminari wkoll, jehtieg illi r-rikorrenti juru kif il-fond mertu tal-proceduri odjerni huma tassew soggett ghal **kirja protetta** taht id-dispozizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;**

**3.** Illi subordinament u dejjem jekk jirrizulta li hemm kirja protetta taht id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta , ma jista qatt jinstab ksur ghaz-zmien tat-terminu originali tal-kirja li jista' jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Kull ilment marbut mal-kundizzjonijiet imposti fit-**terminu originali** tal-kirja huwa direttament attribwibbli ghall-ftehim li setghu kkuntrattaw l-antecessuri fit-titolu tar-rikorrenti u dan dejjem skont il-principju fundamentali ta' *pacta sunt servanda;*

**4.** Illi lanqas ma jista' jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghall-perjodi li matulhom huma ma kienux is-sidien tal-fond in mertu, u cioe' ghal dak iz-zmien fejn ir-rikorrenti ma kellhom ebda jeddijiet fuq il-fond li allegatament kien u ghadu soggett ghal kirja protetta. Ir-rikorrenti jghidu illi l-fond mertu tal-proceduri odjerni ddevolva fuqhom mas-successjoni ta' Salvu Farrugia illi miet fid-**9 ta' Frar 2009**;

**5.** Illi bi hsara ghas-suespost, anke ghall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu originali tal-kirja u z-zmien li fih ir-rikorrenti setghu bdew igawdu jeddijiet fuq il-fond in mertu, id-drittijiet fundamentali taghhom xorta wahda ma gewx mittiefsa u l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha taghhom bhala infondati fil-fatt u fid-

dritt ghas-segwenti ragunijiet li qeghdin jigu avvanzati minghajr pregudizzju ghal xulxin;

**6.** Illi b'referenza ghall-premessi fejn jintqal li r-rikorrenti garrbu ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ,** jigi eccepit minn issa li fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz, din l-Onorabli Qorti ma tista' qatt issib ksur tad-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan qieghed jintqal ghaliex kemm id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll dawk tal-Kapitolu 16 tal-ligijiet ta' Malta dahlu fis-sehh qabel l-1962 u ghaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll il-Kodici Civili huma mharsa bl-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.** Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li *"Ebda haga fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma ghandha tolqot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehh minnufih qabel dik id-data (jew xi ligi li, minn zmien ghal zmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)".* Jigi b'hekk fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz partikolari, ma jista qatt jinsab ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

**7.** Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-*proviso* tal-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' skont l-interess generali. Anki skont il-gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesa' sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u x'mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu ndirizzati dawk il-htigijiet

socjali. Tali diskrezzjoni tal-legizlatur m'ghandiex tinbidel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragonevoli - li zgur mhux il-kaz. Il-**Kap.16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009:**

(i) ghandhom ghan legittimu ghax johorgu mil-ligi;
(ii) huma fl-interess generali ghax huma mahsuba biex jipprotegu persuni milli jigu mkeccija mid-dar tal-abitazzjoni taghhom; u
(iii) izommu bilanc bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod generali;

**8.** Illi f'kull kaz, ir-rikorrenti ma jistghux jinvokaw l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea biex jilmentaw dwar grajjiet li sehhew qabel it-30 t'April 1987. Dan qed jinghad ghaliex skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta, ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 m'ghandu jaghti lok ghal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;

**9.** Illi bid-dhul fis-sehh tal-**Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Gunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti certament ma jistghux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax toghla b'mod proporzjonat. Dan ghaliex skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, huma jistghu jitolbu lill-Bord li jirregola l-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur hieles fis-suq miftuh tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li maghtulha tigi mressqa t-talba ghaz-zieda fil-kera. Zieda b'din ir-rata zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrejja. Wara kollox, hawnhekk wiehed ma jridx jinsa li meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhall-kaz

odjern, il-kumpens dovut lis-sidien minhabba l-interferenza fit-tgawdija ta' gidhom ikun ferm inqas mill-valur shih tas-suq;

**10.** Illi ai termini tal-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistghu jitolbu wkoll li jiehdu lura l-post u li ma jgeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilin/a ma haqqux/ma haqqhiex protezzjoni mill-Istat;

**11.** Illi l-Att XXIV tal-2021 iwaqqaf ukoll il-wirt tal-kirjiet, u ghalhekk meta wiehed jizen dan kollu, il-konkluzjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' u dwar rilokazzjoni indefinita mhumiex gustifikati. Dan necessarjament ifisser ukoll illi ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-konvenzjoni Ewropea, u ghalhekk kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex misthoqqha;

**12.** Illi b'referenza ghal fejn qed jigi allegat ksur tal-**artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea,** l-esponent jeccepixxi l-inapplikabilita' ta' dan l-artikolu ghac-cirkostanza tal-kaz odjern. Il-kuncett kollu ta' smigh xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligijiet sostantivi jew mal-principji tal-erminewtika legali, izda jolqot esklussivament il-*procedural fairness* ta' kawza. L-access ghall-Qorti ma jfissirx li l-ligi ghandha tinkiteb kif jixtiequ r-rikorrenti. Billi ghalhekk l-ilment tar-rikorrenti m'huwiex marbut ma' xi nuqqas procedurali, dan l-ilment ghandu wkoll jigi michud.

**13.** Illi b'referenza ghall-premessi fejn qed jigi allegat ksur tal-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jissottometti illi kif gie deciz f'kawzi ohra ta' din ix-xorta, ma

hemm l-ebda ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u dan ghaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Inoltre fir-rigward ta' dan l-artikolu , ir-rikorrenti ma ssodisfawx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilita' tal-provvediment fl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet ikkontemplati fil-Konvenzjoni ghandha tigi assigurata minghajr diskriminazzjoni ghal kull raguni bhalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni ohra, origini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta', twelid jew status iehor. Fil-kaz in dizamina ma giet allegata l-ebda diskriminazzjoni ghal xi raguni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni;

**14.** Illi sa fejn ir-rikorrenti qeghdin jattakkaw id-dispozizzjonijiet tal-Kap 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta mil-lenti tal-**artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea** jigi eccepit li ma hemm l-ebda ksur ta' dawn id-dispozizzjonijiet u dan ghaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Sabiex ir-rikorrenti jkunu jistghu jallegaw li gie lez id-dritt fundamentali taghhom ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, jehtieg li jippruvaw li saret diskriminazzjoni fuq bazi ta' 'like with like' u dan ghaliex mhux kull agir huwa wiehed diskriminatorju;

**15.** Illi la darba m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, isegwi li t-talbiet taghhom lanqas ma ghandhom jintlaqghu;

**16.** Illi fi kwalunkwe kaz, l-esponent umilment jissottometti illi t-talbiet tar-rikorrenti lanqas jistghu jintlaqghu minn din l-Onorabbli Qorti fl-assenza ta' prova illi diga' nstab ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom, stante illi huma fformulati esklussivament bil-ghan li jiksbu kumpens u hlas ta' danni pekunjarji u non-pekunjarji ghal lezjoni prezunta;

**17.** Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant, l-esponent l-Avukat tal-Istat umilment jitlob illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, bl-ispejjez kontra taghhom.'.

Rat l-affidavit, dikjarazzjoni *causa mortis*, rapport, kontro-ezami, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-4 ta' Novembru, 2021 Dr Roberta Spiteri talbet in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond 137 fi Triq il-Karmnu, Fgura minn 1987 u kull 5 snin sas-6 ta' Awwissu, 2021, rat li Dr Charlene Muscat ghall-Avukat tal-Istat irrimettiet ruhha salv ghall-ispejjez u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Mario Cassar;

Rat ir-rapport tal-Perit tekniku Mario Cassar ipprezentat fl-atti nhar l-24 ta' Marzu, 2022 u mahluf nhar is-6 ta' Ottubru, 2022 a fol. 28 et seq tal-process;

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

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

**Ikkunsidrat:**

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

Illi l-fatti fil-qosor huma kif isegwi:

1. Illi r-rikorrenti jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond konsistenti f'dar bin-numru ufficjali 137 fi Triq il-Karmnu, Fgura liema fond kien inghata b'titolu ta' kera minn l-antekawza tar-rikorrenti certu Salvu Farrugia lil Maria Dolores Grech xi sittin (60) sena qabel;

2. Illi r-rikorrenti Nazzareno Farrugia jispjegaw li l-fond kien gie ghandhom mill-wirt u successjoni ta' Salvu Farrugia li gie nieqes fid-9 ta' Frar, 2009. Ir-rikorrenti jipprezentaw kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* fuq l-immobbli tal-mejjet Salvu Farrugia (fol. 4) minn fejn il-Qorti setghet tiehu provenjenza ulterjuri.

Mill-imsemmija dikjarazzjoni *causa mortis* jirrizulta li Salvu Farrugia kien miet b'testment ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef tat-13 ta' Lulju, 2008 u permezz tieghu kien innomina u istitwixxa bhala eredi universali proprjetarji u padruni assoluti ta' gidu kollu lil Nazzareno Farrugia, Joseph Farrugia, Mary Vella, Rita Farrugia, Anna Lungano, Salvinu Farrugia,

Carmela Jones, Alfred Farrugia, u Christian Farrugia, kif ukoll certi Mary Grace Gafa u Janson Farrugia. Jigi nutat li l-kawza ma gietx istitwita mill-werrieta universali kollha tal-mejjet Salvu Farrugia pero' minn uhud minnhom. Fid-dikjarazzjoni *causa mortis* il-fond mertu tal-kawza odjerna gie deskritt bil-mod segwenti:

'Id-dar bin-numru ufficjali mija sebgha u tletin (137), fi Triq il-Karmnu, Fgura, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, inkluza l-arja libera u s-sottosuol relattiv, liema dar hija mikrija lil certa Maria Dolores Grech versu l-kera annwali ta' madwar tlieta u ghoxrin Ewro u tletin centezmu (€23.30).'.

3. Illi kif gja inghad fil-paragrafu wiehed l-antekawza tar-rikorrenti Salvu Farrugia kien ghadda l-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera lil wahda certa Maria Dolores Grech u ghadha tghix fil-fond sallum 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;

4. Ir-rikorrenti ntavolaw il-kawza odjerna fejn talbu li jigi dikjarat u deciz li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tar-ragunijiet fuq esposti u tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ligijiet ohra vigenti talli ma kkreatx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Ligi. Talbu wkoll li jigi likwidat l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Ligi u li jigi kkundannat l-intimat Avukat tal-Istat li jhallas l-istess kumpens u danni

likwidati ai termini tal-Ligi bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

**<u>Rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar:</u>**

Illi permezz ta' digriet tal-4 ta' Novembru, 2021 a fol. 19 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Mario Cassar sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond 137 fi Triq il-Karmnu, Fgura minn 1987 u kull hames (5) snin sa 6 ta' Awwissu, 2021.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie prezentat fl-atti nhar l-24 ta' Marzu, 2022 a fol. 28 et seq tal-process u gie mahluf nhar is-6 ta' Ottubru, 2022. Fir-rapport tieghu l-Perit Tekniku Cassar jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta' mmobbli billi anke prezenta ritratti tal-fond u sussegwentement jghaddi sabiex jaghti l-valutazzjoni tal-proprjeta' u l-valur lokatizzju tal-istess.

Il-Perit Tekniku Mario Cassar jiddikjara li bhala valur prezenti tal-proprjeta' fis-suq liberu u frank huwa ta' mitejn u ghoxrin elf Euro (€220,000) u dan wara li ha konsiderazzjoni tal-istat ta' manutenzjoni u l-finitura u l-konfigurazzjoni prezenti li qieghed jigi mikri lill-inkwilin, l-kobor tal-fond u l-lok. Ikompli billi jghaddi ghal valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1987 sas-sena 2021 billi gie stmat bil-mod segwenti:

| | | | | MEX1) |
|---|---|---|---|---|
| Cit-ref. JVC 506/21 | | | | |
| Sena | Central Bank PPI | Market value. Dep @ 6.5%/annum | Period 5 years | Rental value @ 3.5% |
| 1987 | 29.1 | 22048 | 22048 | 772 |
| 1988 | 33.2 | 23592 | 22048 | 772 |
| 1989 | 39.2 | 25243 | 22048 | 772 |
| 1990 | 42.4 | 27010 | 22048 | 772 |
| 1991 | 46.9 | 28901 | 22048 | 772 |
| 1992 | 47.7 | 30924 | 30924 | 1082 |
| 1993 | 56.2 | 33088 | 30924 | 1082 |
| 1994 | 67.4 | 35405 | 30924 | 1082 |
| 1995 | 72.2 | 37883 | 30924 | 1082 |
| 1996 | 78.5 | 40535 | 30924 | 1082 |
| 1997 | 85.2 | 43372 | 43372 | 1518 |
| 1998 | 89.4 | 46408 | 43372 | 1518 |
| 1999 | 92.3 | 49657 | 43372 | 1518 |
| 2000 | 100 | 53133 | 43372 | 1518 |
| 2001 | 105.1 | 56852 | 43372 | 1518 |
| 2002 | 114.2 | 60832 | 60832 | 2129 |
| 2003 | 129.3 | 65090 | 60832 | 2129 |
| 2004 | 155.6 | 69646 | 60832 | 2129 |
| 2005 | 170.9 | 74522 | 60832 | 2129 |
| 2006 | 177 | 79738 | 60832 | 2129 |
| 2007 | 178.9 | 85320 | 85320 | 2986 |
| 2008 | 174.1 | 91292 | 85320 | 2986 |
| 2009 | 165.3 | 97683 | 85320 | 2986 |
| 2010 | 167.1 | 104520 | 85320 | 2986 |
| 2011 | 139.3 | 111837 | 85320 | 2986 |
| 2012 | 170.1 | 119665 | 119665 | 4188 |
| 2013 | 173.7 | 128042 | 119665 | 4188 |
| 2014 | 185.7 | 137005 | 119665 | 4188 |
| 2015 | 197.4 | 146595 | 119665 | 4188 |
| 2016 | 219.7 | 156857 | 119665 | 4188 |
| 2017 | 245.6 | 167837 | 167837 | 5874 |
| 2018 | 281.1 | 179586 | 167837 | 5874 |
| 2019 | 298.7 | 192157 | 167837 | 5874 |
| 2020 | 303.6 | 205607 | 167837 | 5874 |
| 2021 | 308 | 220000 | 220000 | 7700 |
| | | | € | 94575 |

Il-Qorti rat li hadd mill-partijiet ma ressaq domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku Cassar u rat ukoll li hadd mill-partijiet ma talab il-hatra ta' periti perizjuri.

**<u>L-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>**

<u>Prova dwar it-titolu tal-proprjeta':</u>

Illi permezz tal-ewwel eccezzjoni preliminari l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti jridu jgibu prova xierqa li turi li huma tassew proprjetarji tal-fond mertu tal-kawza odjerna ossia l-fond bin-numru ufficjali 137 fi Triq il-Karmnu, Fgura.

Illi l-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) dwar l-prova tat-titolu, fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017 sostniet kif isegwi:

'Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed originali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaga li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.'.

Hekk ukoll inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-5 ta' Lulju, 2011 il-Qorti Kostituzzjonali illi:

'Din il-Qorti tirrileva li din l-azzjoni mhix wahda rei vindicatoria, u kwindi mhux mehtieg il-prova diabolica ta' titolu originali. Hu bizzejjed li r-rikorrenti juru interess guridiku fl-esitu ta' din il-kawza.'.

Illi r-rikorrenti Nazzareno Farrugia et bhala prova tat-titolu taghhom ipprezentaw dikjarazzjoni *causa mortis* datata 7 ta' Awwissu, 2009 fl-atti tan-Nutar Jonathan Zammit (fol. 4) minn fejn irrizulta li insegwitu ghal mewt ta' Salvu Farrugia effettivament ir-rikorrenti saru proprjetarji tal-fond mertu tal-kawza odjerna u dan billi gew nominati bhala werrieta universali mill-imsemmi Salvu Farrugia. Apparti dan, irrizulta wkoll li kien hemm persuni ohra oltre r-rikorrenti li kellhom sehem mill-fond

mertu tal-kawza odjerna b'dawn ikunu Christian Farrugia, Mary Grace Gafa u Janson Farrugia. Fid-dawl ta' dak li ghadu kif inghad, kif ukoll dak li nghad fis-sezzjoni precedenti '**<u>Fatti fil-qosor:</u>**' bhala gherq tat-titolu, l-Qorti tinsab sodisfatta bil-prova tat-titolu tar-rikorrenti u ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad din l-ewwel eccezzjoni preliminari. Madanakollu l-Qorti tirrileva li fl-eventwalita' li l-Qorti talloka xi tip ta' kumpens hija sejra tiehu kont tal-fatt li mhux il-proprjetarji kollha gew inkluzi bhala rikorrenti fil-kawza odjerna.

F'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza wkoll ghal fatt li l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu ssenjala li ghalkemm il-proceduri odjerni ingabu f'isem tmienja minn fost il-hdax il-werriet ta' Salvu Farrugia, huma biss sitta mir-rikorrenti li jidher li jistghu joqghodu f'dawn il-proceduri billi ma jidhirx li r-rikorrenti jew uhud minnhom iddikjaraw li huma awtorizzati jmexxu dawn il-proceduri f'isem l-assenti bhala mandatarji specjali taghhom. Il-Qorti tinnota li dan l-ilment gie mqajjem fin-nota ta' sottomissjonijiet u mhux fir-risposta, ghalhekk il-Qorti m'hijiex ser tinoltra oltre gjaladarba l-intimat Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward ma segwiex il-procedura formali rikjesta mill-ligi.

<u>Prova li l-kirja hija soggetta ghall-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta:</u>

Illi dwar it-tieni eccezzjoni preliminari l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa illi r-rikorrenti jehtigilhom juru kif il-fond mertu tal-proceduri odjerni huwa tassew soggett ghal kirja protetta taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi r-rikorrenti Mary Vella fl-affidavit taghha a fol. 26 tal-process xehdet illi:

'2. Il-fond in kwistjoni jinsab okkupat minn Maria Dolores Grech sa mis-snin hamsin.

3. Nghid illi l-kera li konna nircievu hija ai termini ta' l-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-KAP 16 tal-Ligijiet ta' Malta, b'dan ta' l-ahhar jistipula li r-rata tal-kera tizdied kull tlett snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni bl-ewwel awment sehh fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2013.

4. Filfatt nispjega li l-kera li thallas Maria Dolores Grech hija ta' mitejn u disgha Ewro (€209) u dan minkejja li l-valur lokatizzju tal-fond fuq is-suq huwa ferm aktar.'.

Illi l-Qorti, wara li rat il-provi 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 u l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

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

**<u>Is-sitt eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>**

Illi permezz tas-sitt eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz, din l-Onorabbli Qorti ma tista' qatt issib ksur tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ghaliex kemm id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, kif ukoll dawk tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta dahlu fis-sehh qabel l-1962 u ghaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-

Tigdid tal-Kiri tal-Bini, kif ukoll il-Kodici Civili huma mharsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

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 tirrikonoxxi li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta verament gie promulgat ferm qabel is-sena 1962 u ghalhekk ghandu ragun l-intimat Avukat tal-Istat jargumenta li l-operazzjoni tieghu hija protetta mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Ukoll ir-rikorrenti ma ndikawx xi wahda mill-

emendi li gew promulgati tul is-snin li taqa' taht xi wiehed mill-paragrafi (a) sa (d) tas-sub-artikolu 9.

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

'7. Din il-Qorti fis-sentenza **Alexander Caruana et v. Doris Zarb et** tat-28 ta' April, 2021, diġa' għamlitha ċara li:

*"Għalkemm id-disposizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Civili u tal-Kap. 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk igħid sew l-Avukat tal-Istat li l-każ tallum ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni".*

8. Fir-rigward tal-Att X tal-2009 li emenda l-Kodiċi Civili, l-ilment tal-atturi hu li ma joħloqx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin *stante* li jsostnu li l-valur lokatizju tal-fond hu ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi (ara paragrafi 11, 12, 18 u 19 tar-rikors promotur). L-Art. 1531C tal-Kodiċi Civili daħal fis-seħħ bl-Att X tal-2009. Dispożizzjoni li serviet sabiex tiżdied il-kera minn dik li jirċievi sid il-kera taħt il-Kap. 69 b'referenza għall-kirjiet ta' dar ta' abitazzjoni li ilhom fis-seħħ qabel l-1 ta' Gunju, 1995. L-Art. 1531C kien jipprovdi li fin-nuqqas ta', *"..... ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010, għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont"*. Pożizzjoni li kienet intiża biex ittejjeb il-posizzjoni taħt il-Kap. 69 li l-Bord Li Jirregola l-Kera seta' jawtorizza żieda sa

massimu ta' 40% tal-kera ġusta għal Awwissu 1914.

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

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

**<u>Id-disa', l-ghaxar u l-hdax il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>**

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

Fl-ghaxar eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li permezz tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, r-rikorrenti jistghu jitolbu li jiehdu lura l-post u ma jgeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma haqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat. Fil-hdax il-eccezzjoni eccepixxa illi l-Att XXIV tal-2021 iwaqqaf ukoll il-wirt tal-kirjiet, u ghalhekk meta wiehed jizen dan kollu, il-konkluzjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas

ta' proporzjonalita' u dwar rilokazzjoni indefinita mhumiex gustifikati. Isostni li dan ifisser necessarjament li ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex misthoqqha.

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

**<u>It-tlettax u l-erbatax il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat – allegata lezjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea jew tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta:</u>**

Illi fit-tlettax-il eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li ma hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u dan ghaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Isostni li inoltre r-rikorrenti ma ssodisfawx element importanti sabiex tiskatta l-applikabilita' tal-provvediment fl-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Isostni li dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet ikkontemplati fil-Konvenzjoni ghandha tigi assigurata minghajr diskriminazzjoni ghal kull raguni bhalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni ohra, origini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma' minoranza nazzjonali proprjeta', twelid jew status iehor. Fil-kaz odjern ma giet allegata l-ebda diskriminazzjoni ghal xi raguni ta' status kif mitlub sabiex ikun hemm ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi fl-erbatax-il eccezzjoni gie eccepit illi safejn ir-rikorrenti qeghdin jattakkaw id-disposizzjonijiet tal-Kap. 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta mil-lenti tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, gie eccepit li ma hemm l-ebda ksur ta' dawn id-disposizzjonijiet u dan ghaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Sabiex ir-rikorrenti jkunu jistghu jallegaw li gie lez id-dritt fundamentali taghhom ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, jehtieg li jippruvaw li saret diskriminazzjoni fuq bazi ta' 'like with like' u dan ghaliex mhux kull agir huwa wiehed diskriminatorju.

Illi fil-kaz odjern, ir-rikorrenti ma gabu l-ebda prova li persuna jew persuni ohra fl-istess sitwazzjoni taghhom gew trattati b'mod differenti u lanqas ma ndikaw motiv 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. Pjuttost setghet tikkonstatata li lkoll kienu affettwati u milquta bl-istess mod. Ukoll ir-rikorrenti lanqas ma ppruvaw li huma qed jigu trattati 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-eccezzjoni 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>It-tnax-il eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>**

Illi fit-tnax-il eccezzjoni b'referenza ghal fejn qed jigi allegat ksur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Avukat tal-Istat jeccepixxi l-inapplikabilita' ta' dan l-artikolu ghac-cirkostanzi tal-kaz odjern. Il-kuncett kollu ta' smigh xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligijiet sostantivi jew mal-principji tal-erminewtika legali, izda jolqot esklussivament il-procedural fairnesss ta' kawza. L-access ghall-Qorti ma jfissirx li l-ligi ghandha tinkiteb kif jixtiequ r-rikorrenti. Isostni li billi ghalhekk l-ilment tar-rikorrenti m'huwiex marbut ma' xi nuqqas procedurali dan l-ilment ghandu jigi michud.

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

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

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

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

Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'.

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

'...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.'.

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

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

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

**L-Onorevoli Prim' Ministru et** illi:

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

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

'It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wiesgha f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli.[1] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[2]'.

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

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

---

[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).

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 il-Perit Tekniku Mario Cassar ghal dan il-ghan. Illi meta jsir paragun bejn il-kera percepita mir-rikorrenti u dik stabilita' mill-Perit Tekniku bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali. Jekk tinghata harsa lejn is-sena 2009 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' tlieta u ghoxrin Ewro u tletin centezmu (€23.30) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla

u cioe' dak ta' elfejn disa' mija sitta u tmenin Ewro (€2,986). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2020 kien dak ta' hames 'telef tmien mija erbgha u sebghin Ewro (€5,874) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' mitejn u disa Ewro (€209) fis-sena (ara affidavit ta' Mary Vella a fol. 26 tal-process). Hija l-fehma ta' din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta hija wahda ferm sproporzjonata u ma tohloqx bilanc bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti sanciti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

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

[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).

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

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

Illi in vista tal-insenjamenti kollha suesposti din il-Qorti tqis li r-rikorrenti certament sa qabel ma gie ntrodott l-Att XXIV tal-2021

garrbu ksur tal-jedd fundamentali taghhom sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

**Rimedji:**

Illi r-rikorrenti, oltre t-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, qed jitolbu li jinghataw kumpens/danni li ghandhom jithallsu lilhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

**Kumpens:**

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

    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-

---

[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.

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

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 Grech kien ilha tgawdi l-fond sittin (60) sena precizament mis-sena 1961.

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 tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu minn Mejju 1987, cioe' s-sena li minnha l-antekawza tar-rikorrenti nghataw il-possibilita' li jaghmlu petizzjoni u l-perijodu ghandu jkompli sa April 2021 cioe' sa meta dahlu fis-sehh l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. L-intimat Avukat tal-Istat fir-raba' eccezzjoni eccepixxa li m'huwiex misthoqq li r-rikorrenti jilmentaw dwar perijodi qabel Frar, 2009 cioe' l-perijodu meta ma kellhom l-ebda jeddijiet fuq il-fond li allegatament kien suggett ghal kirja protetta. Il-Qorti tqis li huwa minnu li r-rikorrenti akwistaw il-fond mill-wirt u successjoni ta' Salvu Farrugia fis-sena 2009. Madanakollu dan ma jfissirx li ghandhom jedd ghall-kumpens minn dakinhar biss u ghalhekk l-perijodu ghandu jmur lura mis-sena 1987 meta l-antekawza tar-rikorrenti nghataw il-possibilita' li jipprocedu b'petizzjoni (ara decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tas-26 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et -vs- Maria Stella Dimech et**).

Fir-rigward tal-kwota, kif gja gie senjalat aktar il-quddiem, mid-dikjarazzjoni *causa mortis* jirrizulta li oltre r-rikorrenti kien hemm

ohrajn li gew istitwiti bhala werrieta universali b'dan li r-rikorrenti m'humiex jirrapprezentaw il-kwota shiha tal-fond. Ghalhekk ikkunsidrat dan il-fatt il-Qorti meta ser tigi ghal likwidazzjoni tad-danni ser tiehu l-kwota ta' 8/11 u mhux il-kwota shiha tal-fond.

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin u fil-kwota msemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Mario Cassar, jammonta komplessivament ghal dak ta' erbgha u sittin elf tmien mija tmienja u hamsin Ewro u tlieta u erbghin centezmu (€64,858.43). Mid-dikjarazzjoni *causa mortis* jirrizulta li originarjament l-ammont imhallas f'kera kien dak ta' tlieta u ghoxrin Ewro u tletin centezmu (€23.30) u llum jircievu l-ammont ta' mitejn u disgha Ewro (€209) fis-sena. Madanakollu r-rikorrenti ma ndikawx precizament minn meta bdew jithallsu l-ammont ta' mitejn u disgha Ewro (€209) fis-sena b'dan li l-Qorti kellha tiffissa l-bidu tal-hlas ta' dan l-ammont mis-sena 2010. Dan ifisser li r-rikorrenti rcivew is-somma totali tul is-snin fl-ammont ta' elfejn mitejn wiehed u erbghin Ewro u wiehed u disghin centezmu (€2,241.91). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€64,858.43 - €2,241.91 = €62,616.52

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:

€62,616.52 – 30%= €43,831.56 – 20% = €35,065.25

**<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>**: hamsa u tletin elf u hamsa u sittin Ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€35,065.25).

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Il-Qorti rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha hija korretta bhala kumpens ikkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti u wkoll in vista li fil-kaz citat is-somma likwidata bhala danni kienet ferm aktar ghola minn dik odjerna l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' erbgha 'telef Ewro (€4,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

**<u>Decizjoni:</u>**

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

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

2. Tilqa' t-tnax-il eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddikjara l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea m'huwiex applikabbli fic-cirkostanzi tal-kaz odjern;

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

4. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal-kumpens u danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tar-ragunijiet fuq esposti u tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ligijiet ohra vigenti talli ma kkreatx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirreflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-ligi;

5. Tilqa' t-tieni talba u tillikwida l-istess kumpens u danni pekunarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Ligi fl-ammont kumplessiv ta' disa' u tletin elf u hamsa u sittin Ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€39,065.25);

6. Tilqa' t-tielet talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi bl-imghax legali mid-data tal-prezenti decizjoni sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

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**