QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru 2023

Rikors Numru 211/2021 FDP

Fl-ismijiet

Savhil Developers Limited (C 11830)

vs

Mimi Gladys Cauchi (KI 515956M);

u

l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 30 ta' Marzu 2021, li permezz tiegħu s-soċjeta' rikorrenti talbet is-segwenti:

> *1. Illi s-soċjeta esponenti hija propjetarja tal-fond ossia l-appartament bin-numru Tnejn (2) fil-blokka bl-isem ta' 'Blackpool Flats', bin-numru mija u ħamsa u sebgħin (175) ġewwa Triq il-Kostituzzjoni, il-Mosta, soġġett għar-rata tiegħu mir-rata totali ta' disa' mija u wieħed u tletin Ewro u ħamsa u sebgħin ċenteżmi (€931.75) ċens annwu u perpetwu, fuq l-imsemmija blokka u ħanut bin-numru mija u sebgħa u sebgħin (177), fl-istess triq, u mikri lill-intimata Mimi Gladys Cauchi, bil-kera ta' elf, erba' mija u sitta u sebgħin Ewro (€1476.00) fis-sena, pagabbli f'rati mensili ta' mija u tlieta u għoxrin*

Ewro (€123.00), permezz ta' lokazzjoni illi bdiet qabel l-Ewwel (1) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija u ħamsa u disgħin (1995). (Dok LC 1 sa Dok LC 3).

2. Illi din il-kirja favur l-intimata hija waħda protetta ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan peress illi kienet ilha mikrija lilha minn qabel l-Ewwel (1) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija u ħamsa u disgħin (1995).

3. Illi ir-rata tal-kera fuq l-imsemmi fond u ċioe ta' elf, erba' mija u sitta u sebgħin Ewro (€1476.00) fis-sena, hija daqs il-minimu stabbilit mil-liġi, meta fil-fatt il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema dispożizzjonijiet ġew mibdula minimament permezz ta' l-Att X ta' l-2009, u għalhekk b'dawn l-emendi ai termini ta' l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta ir-rata tal-kera tiżdied kull tlett (3) snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' l-Inflazzjoni skont il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-awment li jmiss wara l-1 ta' Jannar 2022.

4. Illi din il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll bl-emendi tal-Att X tal-2009, mhix ġusta u ma tikkreax il-bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u tal-Artikolu 6 ta' l-istess Konvenzjoni.

5. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat ta' inċertezza tal-possibilita' tat-teħid lura tal-propjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għajxien f'Malta, f'dawn l-aħħar snin, u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

6. Illi ir-rikorrenti m'għandiex rimedju effettiv ai termini ta' l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax iżżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament hija tista' titlob li tirċievi huwa dak kif limitat bl-Artikolu 1531 C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

7. Illi dan kollu ġia ġie determinat fid-deċiżjonijiet mogħtija fil-kawżi fl-ismijiet 'Amato Gauci vs Malta', (Numru 47045/06)', deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem nhar il-15 ta' Settembru 2009, u 'Lindheim and others vs Norway' (Nru 13221/08, u 2139/10), deċiża nhar it-12 ta' Ġunju 2012, u 'Zammit and Attard Cassar vs Malta', (Nru 1046/12), deċiża nhar it-30 ta' Lulju 2015, 'Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali' (Nru 89/2018), deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-8 ta' Ottubru 2020, u dik fl-ismijiet 'Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et', (Nru 22/2019), deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.

8. Illi għalhekk, la r-rikorrenti qiegħda ssofri minn nuqqas ta' 'fair balance', bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b' 'Beyeler vs Italy' (Nru

33202/96), 'J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom' [GC], (Nru 44302/02 § 75, ECHR 2007-III) u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju tal-proporzjonalita' kif deċiż f''Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal' (Nru. 41696/07 § 27 u 44) nhar il-21 ta' Diċembru 2010.

9. Illi ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-propjeta' tiegħu, stante li dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini, u wisq inqas ta' min jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-propjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Ara 'Hutten-Czapska vs Poland' [GC], Nru 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, 'Bitto and Others vs Slovakia', Nru 30255/09, § 101, nhar it-28 ta' Jannar 2014, u 'R&L, s.r.o. and Others' § 108).

10. Illi lanqas huwa ekwu u ġust, illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

11. Illi l-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawża, huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li l-esponenti għandha tirċievi, b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu, tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI ta' l-1995, u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009, jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti permezz ta' l-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Ewwel (1) Artikolu, tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk il-liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża, 'Amato Gauci vs Malta', deċiża nhar il-15 ta' Settembru 2009, u 'Zammit and Attard Cassar vs Malta' deċiża nhar it-30 ta' Lulju 2015, mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

12. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa' kellha okkażjoni tikkumenta diversi drabi f'każi li jirrigwardaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jiġi pprivat mill-użu liberu tal-propjeta' għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża, fl-ismijiet 'Ghigo vs Malta' deċiża nhar is-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie pprivat mill-propjeta' tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (€55.00), fis-sena bħala kera. Illi fis-sentenza, 'Fleri Soler et vs Malta', mogħtija fl-istess jum, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż, u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta, kif ġara wkoll fil-kawża ta' 'Franco Buttigieg & Others vs Malta', deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem nhar il-11 ta' Diċembru 2018, u dik fl-ismijiet, 'Albert Cassar vs Malta', deċiża mill-

Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem nhar it-30 ta' Jannar 2018.

13. Illi permezz ta' sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali, fl-ismijiet 'Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et', nhar it-8 ta' Ottubru 2020, (Nru 89/18), din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat iħallas id-danni fis-somma ta' €20,000 lir-rikorrenti. Fil-kawża fl-ismijiet 'Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et', deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020 (Nru 22/2019), ġie deċiż l-istess, bid-danni kkwantifikati fis-somma ta' €15,000.

14. Illi fil-kawża fl-ismijiet 'George Olaf Attard et vs Avukat Ġenerali et', deċiża b'mod finali mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), nhar il-21 ta' Novembru 2019, f'ċirkostanzi simili għal-kawża odjerna, iżda fejn il-ksur lamentat kien dwar id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti saħansitra laqgħet it-talba sabiex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington, u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra mill-fond, u dan entro sitt (6) xhur, mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuqu illi jħallas lir-rikorrenti kera ta' seba' mitt Ewro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sa l-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.

15. Illi fid-dawl tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubbju illi r-rikorrenti qed isofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha ta' propjeta' kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu wieħed (1) tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għal ksur lamentat, tordna l-iżgumbrament tal-intimata Mimi Gladys Cauchi mill-fond de quo.

Għaldaqstant, in vista tal-premess, is-soċjeta' rikorrenti, titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimati, għaliex m'għandiex;

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi, illi fil-konfront tas-soċjeta rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Mimi Gladys Cauchi għall-fond ossia l-appartament bin-numru Tnejn (2) fil-blokka bl-isem ta' 'Blackpool Flats', bin-numru mija u ħamsa u sebgħin (175) ġewwa Triq il-Kostituzzjoni, il-Mosta, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-soċjeta rikorrenti kif sanċiti inter alia, fl-Ewwel (1) Artikolu ta' l-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser*

jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, is-soċjetà rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi;

2. *Konsegwentement, tiddikjara u tiddeċiedi, illi l-intimata Mimi Gladys Cauchi ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta), sabiex tibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond, ossia l-appartament bin-numru Tnejn (2) fil-blokka bl-isem ta' 'Blackpool Flats', bin-numru mija u ħamsa u sebgħin (175) ġewwa Triq il-Kostituzzjoni, il-Mosta;*

3. *Tiddikjara u tiddeċiedi, illi l-intimat Avukat tal-Istat, huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mis-soċjeta' rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009 talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-propjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-liġi;*

4. *Tillikwida l-istess kumpens, u danni kif sofferti mis-soċjeta' rikorrenti, wkoll ai termini tal-liġi.*

5. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat, iħallas l-istess kumpens lis-soċjeta' rikorrenti, u danni likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż, kontra l-intimati, minn issa nġunti għas-subizzjoni.

2. Rat illi fl-20 ta' Mejju 2021, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. *Illi qabel xejn, ir-rikorrenti għandha tressaq provi tajba biżżejjed li juru kif il-kirja in mertu hija tassew soġġetta għall-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri Ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta);*

2. *Illi fil-mertu u dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom peress li huma infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn taħt elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

3. *F'każ li waqt it-trattazzjoni tal-kawża jirriżulta li fil-mument tal-akkwist tal-fond in mertu l-istess fond kien diġà suġġett għal kirja regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-kumpannija rikorrenti ma tista' qatt targumenta li l-kirja in mertu ġiet imposta fuqha. F'każ bħal dan, l-ilmenti tar-rikorrenti ma għandhomx jiswew għaliex il-kirja protetta tkun konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tal-kumpannija rikorrenti li takkwista fond soġġett għal-kirja taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi f'każ bħal dan lanqas ma jista' jinstab ksur tad-*

drittijiet fondamentali tal-kumpannija rikorrenti għall-perjodi qabel il-15 ta' Ottubru 1990 u ċioè għal dak iż-żmien li fih ir-rikorrenti ma kinitx is-sid tal-fond in mertu;

4. *F'każ li waqt it-trattazzjoni tal-kawża jirriżulta li l-fond in mertu ġie mikri lill-intimata wara li l-kumpannija rikorrenti akkwistat il-fond fil-15 ta' Ottubru tas-sena 1990, allura jsegwi li kienet il-kumpannija rikorrenti stess li liberament u konxjament ikkuntrattat kirja ma' l-intimata meta suppost kienet taf sewwa li dik il-kirja kienet ser tkun waħda protetta bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. F'każ bħal dan, jinkombi fuq ir-rikorrenti li tipprova li kienet 'kostretta' li tikri l-fond lill-intimata. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-ilmenti tar-rikorrenti ma għandhomx jiswew għaliex il-protezzjoni tal-kirja ma tkunx xi ħaġa li ġiet imposta fuq ir-rikorrenti b'mod imġiegħel mill-Istat, iżda tkun konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tar-rikorrenti li aċċettaw li jidħlu f'dak l-għamla ta' kuntratt. Illi f'każ bħal dan il-kumpannija rikorrenti lanqas ma tista' qatt tilmenta dwar il-kundizzjonijiet tal-kirja tul it-terminu oriġinali tal-istess kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja, inkluż l-ammont tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħet ikkuntrattat il-kumpannija rikorrenti u dan dejjem skont il-prinċipju fondamentali ta' pacta sunt servanda;*

5. *F'kull każ u sa fejn ir-rikorrenti qed tattakka d-dispożizzjonijiet tal-Kap 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;*

Il-Kap 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali. Illi għalhekk l-anqas hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

6. *La m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-talbiet tar-rikorrenti m'għandhomx jintlaqgħu;*

7. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ;*

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent Avukat tal-Istat umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

3. Rat illi fis-26 ta' Mejju 2021, l-intimata **Mimi Gladys Cauchi** irrispondiet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiżi:

   1. *Fl-ewwel lok, l-esponenti ma tista qatt tkun responsabbli għal kwalunkwe nuqqas li din l-Onorabbli Qorti tista' ssib fil-leġiżlamenti li saru tul iż-żmien, u allura, kwalunkwe rimedji mogħtija ma għandhomx ikunu tali li jmorru kontra l-esponenti jew li b'xi mod jaffettwawh ħażin.*

   2. *Fit-tieni lok, in vista tal-emendi ghall-Kapitolu 69 u għall-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta (fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021), kwalukwe talba tar-rikorrenti li bħala riżultat tista' b'xi mod taffettwa t-tgawdija tal-esponenti tal-fond meritu tal-kawża ma hijiex proponibbli u meritata, stante l-fatt li hemm rimedju biex l-intimata titpoġġa taħt test tal-mezzi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex dan jiddeċiedi jekk l-intimata tistax tibqa' fit-tkomplija tal-kiri.*

   3. *Fit-tielet lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalunkwe deċiżjoni li jogħġobha tagħti din l-Onorabbli Qorti, jeħtieġ dejjem tassigura illi jittieħed kont tan-nuqqas ta' responsabbilta' tal-esponenti għal-lanjanzi imressqa mir-rikorrenti, hekk kif ukoll billi jinżamm proporzjon neċessarju illi jieħu qies tal-mezzi limitati tal-esponenti u tal-leżjoni illi tali deċiżjoni tista' ġġib fil-konfront tagħhom.*

   Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

4. Rat illi fil-15 ta' Ġunju 2021, wara d-debita awtorizzazzjoni tal-Qorti, l-Avukat tal-Istat ressaq eċċezzjonijiet ulterjuri fejn qal is-segwenti:

   1. *Illi bla ħsara għal dak ġja eċċepit, mal-miġja tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent ma jistax iżjed jilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrent jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sid bħar-rikorrent jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;*

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

Provi

5. Rat il-kuntratt datat 15 ta' Ottubru 1990 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon fejn is-soċjeta' rikorrenti, rappreżentantata minn Saviour Chetcuti, akkwistat l-emfitewżi perpetwu ta' varji propjetajiet, fosthom dik meritu tal-kawża odjerna, ossija Flat 2, 175, Triq il-Kostituzzjoni, Mosta, mingħand Simon Chetcuti. (fol 11)

6. Rat illi fl-14 ta' Gunju 2021, il-Qorti appuntat lill-**Perit Elena Borg Costanzi** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u fuq talba tar-rikorrenti, tqis il-valur lokazzjoni ta' l-istess fond mis-sena 1990 'il quddiem, kif mitlub mis-soċjeta' rikorrenti.

7. Rat illi fl-10 ta' Awwissu 2021 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fit-22 ta' Ottubru 2021 (fol 42).

8. Rat illi d-domandi in eskussjoni ma sarux.

9. Rat l-affidavit ta' **Saviour Chetcuti**, minnu ppreżentat fit-12 ta' Mejju 2022 (fol 65) kif ukoll dokumentazzjoni dwar il-kumpannija Savhil Developers Limited.

10. Rat illi fit-12 ta' Mejju 2022, is-soċjeta' rikorrenti ddikjarat illi ma kellha ebda provi oħra x'tippreżenta.

11. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mill-intimat Avukat tal-Istat, ossija ċertifikat maħruġ minn Identity Malta Agency <u>għal</u> Land Valuation Office u <u>mhux</u> dokument maħruġ mil-Land Valuation Office (fol 77).

12. Rat illi fis-17 ta' Novembru 2022 l-Avukat tal-Istat iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippreżenta.

13. Rat illi l-intimata Mimi Gladys Cauchi ma ressqet ebda provi.

14. Rat illi fis-17 ta' Novembru 2022, il-Qorti qieset li l-provi kienu magħluqa u għalhekk il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet.

15. Rat illi fid-9 ta' Frar 2023, is-soċjeta' rikorrenti ppreżentat is-sottomissjonijiet tagħha bil-miktub.

16. Rat illi fit-3 ta' Mejju 2023, l-Avukat tal-Istat ippreżenta s-sottomissjonijiet tiegħu.

17. Rat illi Mimi Gladys Cauchi ma ppreżentat ebda sottomissjonijiet.

18. Rat illi fit-3 ta' Mejju 2023 il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti tal-każ

19. Jirriżulta li s-soċjeta' rikorrenti Savhil Developers Limtied, permezz ta' kuntratt datat 15 ta' Otttubru 1990 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon, rappreżentata minn Saviour Chetcuti, akkwistat mingħand Simon Chetcuti l-emfitewżi perpetwa ta' varji propjetajiet, fosthom il-flat meritu tal-kawża odjerna, ossija Flt 2 ġewwa blokk ta' appartamenti bl-isem ta' Blackpool Flats, 175, Triq il-Kostituzzjoni, Mosta, fejn iċ-ċens li jħallas fuq tali blokka hija ta' €931.75 fis-sena. (fol 11)

20. Jirriżulta illi s-soċjeta' rikorrenti kienet ben a korrent illi uħud mill-propjetajiet, fosthom dik meritu tal-kawża odjerna, kienu okkupati minn inkwilini, tant illi tniżżel illi "jiġi dikjarat li xi wieħed mill-fondi trasferiti fihom l-inkwilini u għalhekk il-konċendent bl-ebda mod ma jiggarantixxi l-"vacant possession" tal-immobbli fuq deskritt. (fol 13)

21. Jirriżulta, skond Saviour Chetcuti, illi Mimi Gladys Cauchi kienet ilha tgħix hemm sa minn meta kellha 34 sena, ossija minn ftit qabel ma s-soċjeta' rikorrenti akkwistat ċ-ċens perpetwu, mingħand iz-ziju ta' Saviour Chetcuti, ossija Simon Chetcuti.

22. Jirriżulta, dejjem skond illi Cauchi kienet tħallas kera ta' Lm35 fix-xahar, u llum il-ġurnata qed tħallas €123 fix-xahar.

Provi

23. Jirriżulta ben ippruvat illi s-soċjeta' rikorrenti hija l-uniku propretarja tal-fond Flt 2 ġewwa blokk ta' appartamenti bl-isem ta' Blackpool Flats, 175, Triq il-Kostituzzjoni, Mosta li ċ-ċens perpetwu tagħha ġie minnha akkwistat fil-15 ta' Ottubru 1990.

24. Jirriżulta illi s-soċjeta' rikorrenti akkwistat il-fond bl-intimata ġia tokkupa l-post bħala inkwilina.

25. Jirriżulta, skond dokument eżebit mill-Avukat tal-Istat bħala prova tiegħu, illi l-fond meritu tal-kawża odjerna "*was regisered as a decontolled house on 8th January 1971*" (fol 77).

Rapport Peritali

26. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi** illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet: (fol 42 - 60)

    15 Hija fil-opinjoni tal-esponenti, wara li ħadet konjizzjoni tal-atti u tenut kont il-fond fl-istat kif kien waqt l-aċċess u ċ-ċokon tiegħu, l-valur tal-propjeta' fis-suq liberu illum huwa ta' mija u sittin elf Ewro (€160,000.00).

    16 Illi l-valur lokatizzju fis-suq tal-istess fond kif mitlub fir-rikors tar-rikorrenti huwa elenkat:

MIS-SENA	*SAS-SENA*	*VALUR LOKATIZZJU ANNWALI*
1990	*1995*	*€1,100*
1996	*2001*	*€1,550*
2002	*2007*	*€2,500*
2008	*2013*	*€3,920*
2014	*2021*	*€5,400*

Tant għandha x'tirrelata l-esponenti Perit Tekniku għall-konsiderazzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti, salv merti oħra ta' natura legali.

27. Jirriżulta illi lill-Perit Tekniku ma sarulhiex domandi in eskussjoni, u għalhekk il-Qorti ma għandha ebda raġuni biex tiddubita minn dak relatat mill-abbli Perit Tekniku.

Difiżi mqajjma

28. Jirriżulta illi l-intimata Mimi Gladys Cauchi, fid-difiża tagħha, fost il-varji difiżi minnha mqajjma, filwaqt li nsistiet illi hija ma kinetx il-leġittimu kontradittur u ma kellha tiġi mġiegħla tħallas ebda kumpens, saħqet illi hija dejjem ħallset skond il-Liġi u l-fond hija l-uniku residenza illi għandha u għalhekk ma kellhiex tiġi żgumbrata minn hemm.

29. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra oġġezzjona għat-talba kif redatta mir-rikorrenti fejn, preliminarjament saħaq illi l-ksur ilmentat mis-soċjeta' intimata jemani mill-Art 5 tal-Kap 158 u mhux mil-Kap 69, filwaqt illi, fuq il-meritu, saħaq ma huwiex minnu li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att X tal-2009 u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, qed jiġu leżi lir-rikorrenti d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetàjiet in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Huwa saħaq ukoll illi d-dħul tal-Artikolu 4A permezz tal-Att XXIV tal-2021, jipprovdi għodda suffiċjenti lir-rikorrenti biex jipproteġi d-drittijiet tiegħu.

<u>**Każ kontra Mimi Gladys Cauchi**</u>

30. L-intimata Mimi Gladys Cauchi, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet tagħha, jidher li qed tqajjem, fost id-difiżi tagħhom, l-eċċezzjoni illi ma hijiex il-leġittimu kontradittur.

31. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawża fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- l-Avukat Ġenerali et,** fejn dwar il-kwistjoni tal-leġittimu kontradittur ġie trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjeż f'kawża simili u sostniet is-segwenti:

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

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

33. Jirriżulta wkoll illi l-intimata Mimi Gladys Cauchi saħqet illi ma għandha tbagħti ebda spejjeż.

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

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

Fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.

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

36. L-intimata ukoll saħqet illi hija ma kellhiex tiġi żgumbrata mill-fond, stante illi hija dejjem ottemperat ruħha mal-Liġi u qiegħda fil-fond b'mod legali. Hawnhekk il-Qorti tagħmel referenza għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Paul**

Deguara Caruana Gatto vs l-Avukat Ġenerali et, deċiża fis-27 ta' Jannar 2021 (Rik Nru 106/18), fejn intqal is-segwenti:

> *u minnu li f'kawża ta' din ix-xorta l-qrati ma jordnawx l-iżgumbrament tal-inkwilin. Pero` wieħed irid jiftakar li d-dmir tal-Qorti hu li tiddeċiedi jekk il-liġi tiksirx il-jedd fundamentali tar-rikorrent u tagħti rimedju. Il-persuna li għandha twieġeb għall-ksur tal-jedd fundamentali hu l-Istat. Għalhekk il-Qorti, irrispettivament hijiex il-Prim' Awla jew din il-Qorti, ma tordnax l-iżgumbrament ġialadarba dak huwa rimedju kontra l-privat.*

37. Abbażi ta' tali insenjament, anke in vista li ma jidhirx illi hemm xi abbuż lampanti tad-drittijiet mogħtija lill-intimata, tqis illi kwalsiasi talba għall-iżgumbrament għandha ssir fil-forum apposita, ossija il-Bord li Jirregola l-Kera, wara illi l-inkwilini jiġu skrutinizzati kif trid il-Liġi u jiġi stabbilit jekk għandhomx dritt illi jibqgħu jgawdu mid-drittijiet mogħtija mil-Liġi jew le, u dan abbażi tal-Att XXIV tal-2021.

38. Għalhekk, tali difiża timmerita illi tiġi akkolta u żgumbrament ma huwiex ser jiġi akkordat.

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

Każ kontra l-Avukat tal-Istat

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

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

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

Leżjoni taħt Kap 158 u mhux Kap 69

42. Jirriżulta illi, fis-sottomissjonijiet tiegħu, u mhux fl-eċċezzjonijiet, l-Avukat tal-Istat insista illi l-każ odjern, kif redatt, ma kellux jirnexxi, peress illi l-ksur lanjat mis-soċjeta' rikorrenti, jekk jeżisti, kien ikkawżat bl-operat tal-Kap 158, preċiżament l-Artikolu 5, u mhux il-Kap 69, u dana peress illi l-fond kien wieħed dekontrollat, u għalhekk, fi tmiem il-kirja tal-fond, dak pprovdu fl-Artikolu 5 tal-Kap 158 kien jipprovdi l-protezzjoni lill-inkwilina.

43. Il-Qorti tibda billi tosserva illi, filwaqt illi huwa minnu li l-fond kien dekontrollat u li, għalhekk, huwa minnu li dak ipprovdu fl-Artikolu 5 tal-Kap 158 kien li wassal lil Mimi Gladys Cauchi tibqa' tirrisjedi fil-fond, jirriżulta ċar ukoll illi l-istess Artikolu 5 jgħid kjarament illi "*d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandhom japplikaw ukoll.*"

44. Ghalhekk, ghalkemm huwa minnu illi d-dritt jemani mill-Kap 158, l-istess Kap 158 jintegra fih id-drittijiet u effetti kkontemplati fil-Kap 69 u għalhekk, għandhom jitqiesu bħala drittijiet u effetti intrisiki wkoll għall-Kap 158, bir-riżultat li jekk hemm ksur f'dak ipprovdut fil-Kap 69, ifisser ukoll illi hemm ksur ukoll fil-Kap 158.

45. Hawnhekk, il-Qorti tagħmel referenza għal difiża simili mqajjma mill-Avukat tal-Istat fil-kawża '**Carmel Mangion vs l-Avukat tal-Istat et**' deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu 2023, fejn ċaħdet tali linja difensjonali billi qalet hekk:

> *18. Madankollu fl-aħħar mill-aħħar irrispettivament japplikax Kap. 69 jew Kap. 158, tista' tgħid li fis-sostanza l-ilment baqa' l-istess. Wara kollox iż-żewġ liġijiet kienu jimponu fuq sidien il-kera kirja protetta, bi ħlas ta' kera baxxa. B'hekk il-provi tal-partijiet kienu ser jibqgħu l-istess, inkluż dak li rrelata l-perit tekniku dwar il-valur tal-fond u l-istima tal-valur lokatizzju.*
>
> *19. Għalkemm id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kap. 158 mhumiex identiċi, il-ġurisprudenza abbundanti in materia spiss tiġi kkwotata u applikata fil-kuntest taż-żewġ liġijiet. F'sitt faċċati u nofs li jitrattaw dan l-aggravju, l-Avukat tal-Istat imkien ma jgħid li, kieku r-rikorrenti mpostaw il-lanjanza tagħhom taħt il-Kap. 158, kien se jassumi pożizzjoni differenti jew iqajjem xi linja difensjonali ġdida li qatt ma tqajmet fl-għadd kbir ta' sentenzi li taw il-qrati fir-rigward ta' dawn il-materji.*

46. Ghalhekk, il-Qorti tqis illi tali linja difensjonali, imqajjma fis-sottomissjonijiet iżda mhux fl-eċċezzjonijiet, ma tistax titqies favorevolment.

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

47. Din il-Qorti issa ser tgħaddi issa sabiex teżamina l-ilment tar-rikorrenti mil-lat tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

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

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

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

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

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

> *"Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities, James and others vs the United Kingdom, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in Sporrong and Lonnroth vs Sweden, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also Broniowski vs Poland (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten Czapska vs Poland - (App No. 35015/97 -19 June 2006)."*

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

54. Fil-każ suċitat ingħad:

> *"Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".*

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

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

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

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

57. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, u għalhekk koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, peress illi kienet kera li, skond Saviour Chetcuti stess kienet ilha sa mill-bidu tas-snin disgħin. Għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mill-Liġi.

58. Ir-rikorrent jikkontendi illi l-kera li kien qed jitħallas kienet waħda miżera, fejn jikkontendi illi llum il-ġurnata jipperċepixxi kera ta' €1,476 kull sena, ossija €123 fix-xahar.

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

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

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

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

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

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

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

<u>Kumpens</u>

65. Il-Qorti tosserva illi s-soċjeta’ rikorrenti, talbet lill-Qorti sabiex tipprovdilu rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi.

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

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

68. Jirriżulta li s-soċjeta’ rikorrenti talbet għall-ħlas ta’ kumpens, li l-Qorti tifhem li jfisser pretenzjoni għal danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta.

<u>Data ta’ Leżjoni</u>

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

70. Jirriżulta illi l-fond sar tas-soċjeta' rikorrent ġie fil-pussess tagħha hekk kif akkwistat iċ-ċens perpetwu tiegħu fil-15 ta’ Ottubru 1990.

71. Jirriżulta illi għalkemm is-soċjeta' rikorrenti kienet ben a korrent tal-fatt illi Cauchi kienet qed tirrisjedi fil-fond, minn dakinhar ‘il quddiem hija kienet marbuta bl-effetti tal-Liġi illi kienu jipprekluduwha milli titlob kera xierqa.

72. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri mill-**15 ta' Ottubru tas-sena 1990** 'il quddiem.

73. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fit-20 ta' Marzu 2021, ossija qabel id-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69.

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

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

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

76. Ikkunsidrat illi mill-1 ta' Ġunju 2021, ir-rikorrenti kellhom id-dritt illi jissanaw il-vjolazzjoni illi ġiet stabbilita minn dina l-Qorti, l-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jingħata sal-1 ta' Ġunju 2021, peress illi wara dakinhar, ir-rikorrenti kellhom kull dritt illi jipproteġu d-drittijiet tagħhom u jitolbu għal kera ogħla.

77. Ma jirriżultax jekk mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem ir-rikorrent nieda proċeduri kif għandu kull dritt illi jagħmel a tenur tal-Att XXIV tal-2021.

78. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi f'dan il-każ, il-kumpens għandu jiġi meqjus sal-**1 ta' Ġunju 2021**, u dan għar-raġunijiet fuq stabbliti.

79. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn il-15 ta' Ottubru 1990 sa Ġunju 2021, ossija tletin sena, seba' xhur u ħmistax-il ġurnata, għal fini ta' prattiċita', ser tqis il-kumpens fuq perjodu ta' tletin sena u seba' xhur, fejn kumpens ser jiġi mitqies li jibda minn 1 ta' Novembru 1990 sa 30 ta' Mejju 2021.

Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji

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

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

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

> *"Illum il-ġurnata il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi kriterjii ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi vs Malta (QEDB 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in succinct li sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' circa 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attriċi kien irnexxielha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha imbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."*

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

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

84. Il-Qorti, madanakollu, tosserva illi, fil-każ odjern, l-ilment qiegħed isir minn persuna legali u mhux minn persuna fiżika, u għalhekk tqis illi l-kumpens li għandu jingħata

għandu jkun ferm anqas minn dak mogħti lill-persuna fiżika. Hawnhekk il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru 2022, fejn dwar tali kumpens kellha dan xi tgħid:

> *Il-ksur tad-drittijiet tal-attriċi dam iseħħ għal madwar tlieta u tletin sena, u, bir-rata ta' ħames mitt euro (€500) fis-sena kompatibbilment ma' sentenzi oħra ta' dawn il-qrati ċitati fit-tweġiba tal-attriċi, id-danni morali jiġu sittax-il elf u ħames mitt euro (€16,500) Meta tqis iżda illi l-attriċi hija persuna legali u mhux fiżika, u ma tbatix minn "ansjetà" bħalma jbatu persuni fiżiċi, u meta tqis ukoll illi l-attriċi setgħet fittxet ir-rimedju taħt il-Konvenzjoni Ewropea ferm qabel, il-Qorti hija tal-fehma illi kumpens ta' tmint elef euro (€8,000) jkun aktar xieraq fiċ-ċirkostanzi.*

85. Fil-każ odjern, għalhekk, ikun ġust u ekwu illi l-kumpens jingħata għall-perjodu ta' tletin sena bir-rata ta' €200 għal kull sena u dan peress illi tali vjolazzjoni kienet konsistenti u baqgħet għaddejja sa' Ġunju 2021, meta ir-rikorrent ingħata rimedju biex jissana l-vjolazzjoni minnu sofferta.

86. Il-Qorti, għalhekk, tqis illi kwalsiasi danni non-pekunjarji għandhom jingħataw għall-perjodu ta' tletin sena (30), u dan għal fini ta' prattiċita' fil-kalkoli, peress illi tinsab ċert li ftit xhur differenza f'kumpens morali ma għandhiex twassal sabiex d-deċiżjoni ta' dina l-Qorti tiġi mibdula.

87. Ikkunsidrat il-metodoloġija fuq imsemmija kif ukoll il-konsiderazzjonijiet dwar danni non-pekunarji, il-kalkolu tad-danni kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji għandu jkun is-segwenti:

<u>Danni Pekunjarji</u>								
Minn	**Sa**	**Kera Percepibbli**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
1990	1995	1100	5	2				
1996	2001	1550	6		9300			
2002	2007	2500	6		15000			
2008	2013	3920	6		23520			
2014	2021	5400	7	6	40500			
				TOTAL	94003			
			Naqqas 30%		28201			
		Bilanc				65802		
			Naqqas 20%			13160		
				TOTAL Danni Pekunjarji			52642	
Kera Mhallsa								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
1991	2021	200	30	6000				
		TOTAL		6000				
				Naqqas Kera Mhallsa			6000	
				BILANC Danni Pekunjarji				46642
<u>Danni Non Pekunjarji</u>								
Kumpens €	**Snin**	**Total**						
500	18	9000						
				ZID Danni Non Pekunjarji				9000
			<u>TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji</u>					55641.867

88. Il-Qorti tosserva li tali somom ċertament jinkorporaw fihom l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku l-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

89. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għal fond bin-numru Tnejn (2) fil-blokka bl-isem ta' 'Blackpool Flats', bin-numru mija u ħamsa u sebgħin (175) ġewwa Triq il-Kostituzzjoni, il-Mosta għandu jkun ta' **<u>ħamsa u ħamsin elf, sitt mija u tnejn u erbgħin Euro (€55,642).</u>**

Rimedju Ulterjuri

90. Din il-Qorti ser tipprovdi, li fl-eventwalita` li l-intimata Mimi Gladys Cauchi tmut, sakemm "*wild naturali jew legali*" tagħha, kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala "*membri tal-familja tal-kerrej*" fil-Kap 69 ikunu qed jgħixu magħha, tali persuni m'għandhomx ikollhom id-dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond bħala kerrejja kif stipulat fil-Kodiċi Ċivili.

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

92. Għalhekk, din il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimata Mimi Gladys Cauchi ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili, u dan ikun mingħajr preġudizzju għall-applikabilita` tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Konklużjoni

Il-Qorti,

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

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tar-rikorrenti, u tal-Avukat tal-Istat;

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

Tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet ta' l-intimata Mimi Gladys Cauchi.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat, kif fuq aħjar deskritt.

Tilqa' l-Ewwel Talba kif mitluba billi:

Tiddikjara illi fil-konfront tas-soċjeta rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Mimi Gladys Cauchi għall-fond ossia l-appartament bin-numru Tnejn (2) fil-blokka bl-isem ta' 'Blackpool Flats', bin-numru mija u ħamsa u sebgħin (175) ġewwa Triq il-Kostituzzjoni, il-Mosta, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel (1) Artikolu ta' l-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Tilqa' t-tieni talba limitatament fejn, filwaqt illi tagħmel referenza għar-raġunijiet deskritti fil-para 36 sa 39, **tiċħad** it-talba għal dak li jirrigwarda l-effetti tal-liġijiet a benefiċċju ta' l-intimata Mimi Gladys Cauchi filwaqt illi tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimata Mimi Gladys Cauchi ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Liġi.

Tilqa' t-tielet, raba' u ħames talba tas-soċjeta' rikorrenti, u għalhekk:

Tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mis-soċjeta' rikorrenti minħabba t-telf ta` kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilu, u

Tillikwida l-kumpens li għandha titħallas lis-soċjeta' rikorrenti fis-somma ta' **ħamsa u ħamsin elf, sitt mija u tnejn u erbgħin Euro (€55,642)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **ħamsa u ħamsin elf, sitt mija u tnejn u erbgħin Euro (€55,642)** kif hekk likwidata.

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż tas-soċjeta' rikorrenti filwaqt illi l-intimata Mimi Gladys Cauchi għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha hi.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur