QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 16 ta' Novembru, 2023

Numru

Rikors Numru 107/22TA

Agostina sive Ina Cini (K.I nru. 809249(M)); Gemma Brownrigg (K.I nru. 318542 (M)); Carmelo sive Charles Grima (K.I nru. 117338 (M)); Angelo Grima (K.I nru. 135264(M)); Alessandra Spiteri (K.I nru. 331162 (M)); Angela sive Gillian Gauci Borda (K.I nru. 469153(M)); Carmelina Borg (K.I nru. 73537(M)); Mary Anne sive Miriam Vella (K.I nru. 846547(M)); Claude Grima (K.I nru. 209574(M)); Anjelica Ellul (K.I nru. 295469(M)); Simon Grima (K.I nru, 483466(M)); Simon Grima (K.I nru. 483466(M)); Edward Grima Baldacchino (K.I nru. 384167(M)); Vanessa Frazier (K.I nru, 322369(M)) u Gordon Grima Baldacchino (K.I nru 322269(M))

vs

L-Avukat tal-Istat; u

Anthony Desira (K.I nru. 1063446 (M)) għal kull interess li jista' jkollu

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Agostina Cini u oħrajn (ir-Rikorrenti) tat-23 ta' Frar 2022 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:-

"1. Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-proprjeta' *ossia* l-fond numru 3, Sqaq No.1, Triq Santa Agata, Żejtun (Dok. 'A').

2. L-inkwilin ilu jokkupa l-fond surriferit għal żmien twil taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitlu 69, senjatament l-artikolu 3, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Illi għalhekk l-intimat baqa' jgawdi kirja sfurzata fuq is-sid u jħallas biss kera ta' €211.50c fis-sena, illi hija dik il-kera massima li jipprospetta l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ma hemm l-ebda dubju illi din hija kera baxxa, speċjalment ikkunsidrat dak li l-proprjeta' kapaċi iġġib fis-suq miftuħ.

4. Illi huwa stat ta' fatt illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-anqas qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, ta d-dritt lill-intimat jibqa' jgħix fil-fond suriferit minkejja li skada t-terminu lokatizju, b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas żżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-uniku awment permessibbli ikun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi. Dan irriżulta għal relazzjoni sforzata ta' sid u inkwilin għall-perjodu indefinit.

5. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond. Għaldaqstant ġew privati mill-proprjeta' tagħhom bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

6. Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilita' tat-teħid lura ta' proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardja proċeduali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawk l-aħħar deċimi u l-interferenza sporporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

7. Għalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, d-drittjiet tagħhom ġew miksura ai termini tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandhom dritt jirċievu kumpens, stante illi ġew privati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom.

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċesssarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

1. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom ossia l-fond numru 3, Sqaq No. 1, Triq Santa Agata, Żejtun bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja;

2. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċċitati fit-talba preċedenti;

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-ħatra ta' perit nominandi;

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati;

5. Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;

Bl-ispejjeż u l-imgħax legali kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tal-21 ta' Marzu 2022 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

"1. Illi din it-tweġiba qiegħda ssir b'ħarsien tad-digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti nhar it-28 ta' Frar 2022, li ġie nnotifikat lilu flimkien mar-rikors promotur nhar is-7 ta' Marzu 2022, bi żmien għoxrin (20) jum min-notifika għar-risposta;

2. Illi in suċċint, ir-rikorrenti qedgħin jilmentaw illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u/jew l-emendi tal-Att X tal-2009 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni ndefinita lill-intimat Anthony Desira għall-fond ta' abitazzjoni **3, Sqaq Nru.1, Triq Sant'Agata, z-Żejtun**, u dan allegatament bi vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem;

3. Illi l-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jirrispinġi din l-ellegazzjoni u l-pretensjonijiet marbutin magħha stante illi tali allegazzjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt. Fil-frattemp, qiegħed irssaq dawn l-eċċezzjonijiet li ġejjin b'rabta mal-ilment sopraċitati;

4. Illi fl-ewwel lok, huwa xieraq illi r-rikorrenti jippreżentaw **prova tal-ftehim tal-kirja** li qed jiġi attakkat b'din il-kawża, sabiex jiġi stabbilit meta bdiet il-kirja u jiġi ppruvat ukoll illi l-intimat Anthony Desira tabilħaqq igawdi minn kirja li tiġġedded skont il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. Illi jkun xieraq ukoll illi r-rikorrenti jippreżentaw **prova tat-titolu** għall-fond in kwistjoni;

6. Illi fil-mertu, r-rikorrenti jilmentaw minn allegata vjolazzjoni tad-dritt fundamentali kif sanċit **fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta). L-esponent jirrileva illi skond il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu[1], l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi l-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skond l-interess ġenerali. Huwa prinċipju ben stabilit illi l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex: jiddentifika l-ħtiġijiet ekonomiċi u soċjali tal-pajjiż, u jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri li huma meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. B'hekk, l-Istat joħloq bilanċ u jiżgura li kull ċittadin, anke dak b'mezzi limitati, jkollu akkomodazzjoni xierqa u dinjituża;

7. Illi l-esponent jirrileva li skond l-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ladarba l-ilment jirreferi allegatament għal ksur tal-Ewwel Protokoll fuq imsemmi, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien *antecedente* t-30 t'April 1987[2];

8. Illi fl-umli fehma tal-esponent, ma kien hemm u ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea *stante* li ma seħħ ebda teħid forzuż jew obbligatorju tal-fond in kwistjoni, iżda sar biss kontroll tal-użu tiegħu fil-parametri tal-Kosituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea;

9. **Illi bid-dħul tal-emendi tal-Att X tal-2009, l-ammont tal-kera li s-sidien jirċievu beda jogħla kull tlett (3) snin** skond id-dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Isegwi għalhekk, li l-emendi in kwistjoni *semmai* immiljoraw il-pożizzjoni tar-rikorrenti;

10. Illi **bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021** mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, senjatament bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A fil-Kap 69 tal-

---

[1] *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-diżposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.***

[2] *Ai termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta:* ***Ebda ksur*** *tal-Artikolu 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokol li jsir qabel l-1 ta' April 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 [tal-Kap 319].*

Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera/ir-'Rent Regulation Board' sabiex il-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni, u dan minn l-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Tali awment b'din ir-rata jistabilixxi bilanċ siewi bejn l-interessi tas-sidien u tal-inkwilini. Bħala stat ta' fatt, jidher illi r-rikorrenti fetħu **proċeduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera** abbażi tal-imsemmi Artikolu 4A fl-ismijiet 'Cini Agostina et v. Desira Anthony' [*Rikors 792/2021 LC*] u dan preċiżament sabiex ikun hemm awment fl-ammont tal-kera li jirċievu. Konsegwentement, ladarba r-rikorrenti ingħatalhom dan ir-rimedju għad-disposizzjoni tagħhom fl-1 ta' Ġunju 2021 m'għandu jkun hemm ebda stħarriġ minn din l-Onorabbli Qorti għal kwalsiasi perjodu wara l-1 ta' Ġunju 2021;

11. Illi fid-dawl ta' dan kollu u tal-pre-ċitat l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponent isostni li l-provvedimenti promulgati fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 u/jew minħabba l-Att X tal-2009, ma humiex leżivi għad-dritt fundamentali tar-rikorrenti għall-protezzjoni tal-proprjeta' kif sanċit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. It-talbiet rikorrenti għandhom għalhekk jiġu miċħuda fl-intier tagħhom minn din l-Onorabbli Qorti;

12. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalita' li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti għall-protezzjoni tal-proprjeta' u jidhrilha li dan il-ksur għandu jiġi rrimedjat bl-għoti ta' **kumpens pekunjarju**, dan il-kumpens għandu jirrifletti l-fatt li:

    a. l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjeta' hija ġustifikata minn raġunijiet ta' interess ġenerali, u ċioe' li jiġu salvagwardjati persuni vulnerabbli minn *homelessness*;

    b. anke kieku l-proprjeta' in kwistjoni kienet fil-pussess tagħhom, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxielhom iżommu l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;

    c. anke kieku r-rikorrenti kienu krew il-proprjeta' in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienu jipperċepixxu kienet tkun suġġetta għat-taxxa;

    d. matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kirjiet mill-inkwilin;

13. Illi *di piu*', għandu jkun hemm tnaqqis addizzjonali fil-kumpens jekk jirriżulta li kien hemm ċirkostanzi li abbażi tagħhom ir-rikorrenti

setgħu jeżawrixxu ruħhom mir-rimedji ordinarji mogħtija mil-Liġi sabiex jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini[3];

14. Illi *in linea* mal-premess, in kwantu għal **danni morali**, għandu jittieħed in kunsiderazzjoni l-fatt li r-rikorrenti għamlu snin mingħajr ma fittxew rimedju[4];

15. Illi *di piu*, kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun limitat **biss** għall-perjodu li huma kienu proprjetarji tal-fond in kwistjoni, għall-ishma rispettivi tagħhom fil-proprjeta' in kwistjoni, u sa mhux aktar tard mill-1 ta' Ġunju 2021. *Di piu*', m'għandhomx ikunu intitolati għal kumpens tal-antekawża tagħhom;

16. Illi finalment u mingħajr preġudizzju għas-suespost, senjatament għat-talbiet tar-rikorrenti biex din l-Onorabbli "*tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa*", l-esponent umilment jeċepixxi li din l-Onorabbli Qorti **m'għandhiex tordna l-iżgumbrament** tal-inkwilin, peress li ma huwiex il-kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti li tużurpa l-funzjoni ta' Qrati u Tribunali oħra li għandhom is-setgħa jiddeterminaw jekk l-inkwilin għandux titolu għall-fond in kwistjoni[5];

17. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha **tiċħad** it-talbiet rikorrenti, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti."

Rat ir-risposta ta' Anthony Desira (l-Intimat Desira) tad-29 ta' Marzu 2022

li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

"Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li bl-operazzjonijiet tal-'*Ordinanza Li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri ta Bini* 'ossija l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta 'Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u minħabba l-Att X tal-2009 qed jagħtu drittijiet lill-esponenti fuq il-fond residenzjali bin-numru *3, Sqaq No. 1, Triq Santa Agata, Żejtun (Malta)* b'liema drittijiet, dejjem skond ir-rikorrenti, qed jiġu miksura d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

---

[3] Ara wkoll: *Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez vs. Avukat Ġenerali et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar is-27 ta' Ottubru 2021.

[4] Ara wkoll: *John Pace et vs. L-Avukat tal-Istat et,* Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar it-28 ta' Jannar 2021.

[5] Ara wkoll: *Helen Agius vs. Salvina sive Sylvia Cutajar et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar il-25 ta' Frar 2021.

1. Illi primarjament ghandu ikun issottolinjat li fl-okkju tar-rikors promotur, in-numru tal-karta tal-identità tal-esponenti Anthony Desira kien indikat bħala '695952M' meta fil-verità in-numru tal-karta tal-identità tal-esponenti huwa dak ta' '1063446M'.

2. Illi in linea preliminari għas-suċċepit huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u mhux ċittadin privat, l-esponenti ma għandux *'locus standi judicii'* stante li ma jistax jiġi meqjus bħala leġittimarju kontradittur, u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti;

3. Illi ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-suċċepit, l-esponenti qed biss jipprevalixxi ruħu minn dispożizzjonijiet leġislattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat ta' Malta *qua* ċittadini privati u b'hekk ma jistax jkun misjub li kiser xi drittijiet ta' terzi u di piu jekk ir-rikorrenti sofrew xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom din ma tista' qatt tkun akkollata fil-konfront tal-esponenti u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.

4. Illi ukoll in linea preliminari u bla ħsara għas-suċċepit, bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 (*ferm qabel il-preżentata tal-kawża de quo, cioe 23 ta` Frar 2022*) u l-emendi li saru fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod speċjali l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 4A, il-liġi già qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jistgħu jkunu ġarrbu ir-rikorrenti. Illi tajjeb ikun aċċenat li kontemporanjament mar-rikors *de quo* ir-rikorrenti ppreżentaw rikors sabiex jivvantaw ruħhom minn rimedji ordinarji provdut taħt l-istess Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema rimedji huma maħsuba għal sitwazzjonijiet bħal dawk ta' żieda fil-kera quddiem il-Bord kompetenti (rikors numru 792/2021 LC). Għalhekk permezz ta' dawn id-dispożizzjonijiet ġodda, l-esponenti jimmerita li jibqa' jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi subordinarjament u mingħajr preġudizzju għas-suċċepit, l-esponenti qed bil-qawwa kollha jirrespingi l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala nfodati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti:

5. Illi l-esponenti għandu titolu validu ta' kera u dan kif ser ikun pruvat fil-mori tal-kawża.

6. Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafi preċedenti, xorta waħda ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem stante li l-

fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixix teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà iżda tikkostitwixxi biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea.

7. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponenti jirrilevaw illi skont il-proviso tal-istess Artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

8. Illi ma huwiex minnu li r-rikorrenti qed jiġu imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u dan stante li huma dejjem jistgħu jirċievu l-kera tal-fond. Di piu jirriżulta li l-kera għall-perjodu bejn April 2021 u Mejju 2022 già kienet imħallsa lir-rikorrenti liema kera kienet aċċettata.

9. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandu jbati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, għaliex ma jistax jkun ikkastigat talli sempliċiment kien jsegwi u jottempora ruħu mal-kirja kuntrattwali diġà stabbilita.

10. Illi dwar l-lanjanza tar-rikorrenti relatat mal-kwantum tal-kera allacjat mal-fond *de quo agitur,* cioe l-ammont ta' €211.50 per annum, tajjeb jingħad li l-Artikolu 1531ċ tal-Kodiċi Ċivili l-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta` Malta kien jipprospetta già mekkaniżmu idoneju u xieraq ta' kumpens ferm qabel introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

11. Illi di piu, kif diġà aċċena aktar il-fuq, bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod speċjali l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 4A ġie introdott mekkaniżmu ulterjuri u dan sabiex żżomm bilanċ tajjeb bejn l-partijiet soġġetti għal kuntratt ta' kirja, bħal dik in deżamina. Tajjeb ikun aċċenat ukoll li l-Att XXIV tal-2021 jagħti ukoll diskrezzjoni wiesa l-Bord li Jirregola il-Kera sabiex jieħu dawk id-deċiżjonijiet opportuni kemm-il darba l-esponenti ma jkollhomx dritt għall-protezzjoni tal-liġi. Għalhekk dawn d-depoziżżonjiet huma già biżżejjed u m'hemmx lok għal din l-Onorabbli Qorti sabiex tagħti ebda rimedji oħra.

12. Illi kieku huwa minnu li l-kirja tal-fond *de quo agitur* tasal biex tinibixxi r-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjetà kif qed jivvantaw l-istess rikorrenti, wieħed jista' jasal għall-konklużjoni li kull kirja għal żmien indefinit tkun tista' tiġi tterminata mis-sid unilateralment u b'hekk eluf ta' nies isibu ruħhom mingħajr ebda

saqaf fuq rashom u dan minkejja li ma jkunu kisru ebda dispożizzjoni tal-liġi viġenti.

13. Illi peress li l-prinċipju ben stabbilit mill-Qrati nostrana, kif ukoll mid-Dritt Ċivili, cioe' dak tal-*pacta sunt servanda,* r-rikorrenti kien ben konsapevoli minn din il-kirja u b'hekk ir-rikorrenti għandhom l-obbligu li jirrispettaw l-kirja kif hija fil-preżent.

14. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidrilha li kien hemm xi leżjoni ta` xi dritt fundamentali tar-rikorrenti, l-esponenti ma għandux jkun l-vittma deċiżjoni tal-Istat, u b`hekk id-dikjarazzjoni tal-ksur u/jew l-ħlas ta-danni *da parte* ta` l-istat għandu ikun suffiċjenti, u l-esponenti b`hekk jimmerita li jibqa' jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk ma ikunx hemm lok għal rimedji oħra kif kontemplati mir-rikorrenti.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi mil-liġi.

Għalhekk, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jitqiesu mhux ġustifikati, insostenibbli, abbużivi u kapriċċużi u konsegwentement għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti, nkluż dawk ta ' kwalunkwe *ċedoli* li ġew jew jistgħu ikunu intavolati mil-esponenti fil-mori tal-kawża, kif ukoll bl-ispejjeż ta 'din il-proċedura."

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tat-Tlieta 20 ta' Ġunju 2023 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

<u>Punti ta' fatti</u>

1. Din il-kawża tirrigwarda l-fond numru 3, Sqaq No 1., Triq Santa Agata, Żejtun.

2. Dan il-fond ġie akkwistat mir-Rikorrenti *per via di successione* bil-mod indikat fir-rapport redatt min-Nutar Miriam Musumeci Macelli datat 23 ta' Settembru 2021 u d-dokumenti hemm mehmuża (a' fol 4).

3. Jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ilu mikri lill-Intimat u l-Awturi tiegħu '*għal aktar minn 70 sena*' (ara affidavit u xhieda inkwilin Intimat a' fol 56 u 68; ara wkoll premessa 2 u riċevuti tal-kera fol 75 sa 93).

4. L-inkwilin intimat għadu sal-lum jokkupa l-fond *ope legis* bl-istess titolu ta' kera bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Kap 69 (ara premessi 5 et seq).

5. Il-kera oriġinali kienet ta' LM10 ekwivalenti għal €23.30c, fis-sena. Fis-sena 2010 il-kera oriġinali bdiet tgħola skont il-liġi permezz tal-Att X tal-2009. Sas-sena 2022 l-ammont kien ta' €211.50 fis-sena (ara riċevuti kera a' fol 75).

6. Permezz ta' deċiżjoni datata 16 ta' Mejju 2022, mogħtija fuq rikors preżentat mir-rikorrenti fit-28 ta' Ottubru 2021 a tenur tal-artikolu 4A kif introdott bl-Att XXIV tal-2021, il-Bord li Jirregola l-Kera ddikjara illi l-kera tal-fond 3, Sqaq No 1, Triq Santa Agata, Żejtun għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.7% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat Anthony Desira għal-ammont ta' ħamest elef, ħames mija u ħamsa u għoxrin ewro (€5,525), b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-Sentenza u ordna lill-intimat Anthony Desira jibda' jħallas lir-rikorrenti in solidum il-kera hekk awmentata.

7. Jidher li l-kera dejjem kienet u baqgħet tiġi aċċettata mir-rikorrenti u l-awtur tiegħu bla riżervi.

8. Jirriżulta mid-dokument ppreżentat a’ fol 64 li l-fond in kwistjoni ma huwiex wieħed dekontrollat.

Punti ta’ Liġi

9. Din hija azzjoni ta’ ksur ta’ jeddijiet fundamentali. Ir-Rikorrenti qed jilmentaw li “*l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009*” jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni sanċit fl-Ewwel Artikolu ta’ l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta’ Malta). Dan għar-raġunijiet indikati minnhom fil-premessi 3 et seq tar-rikors promotur.

10. Dawn ir-raġunijiet huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-emendi bl-Att X tal-2009 kif kienu viġenti qabel l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021. Dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta’ bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari. Tali nterferenza ikkawżata b’dawn id-dispożizzjonijiet ma żżommx “bilanċ xieraq” bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.

Dan minħabba raġunijiet indikati mir-Rikorrenti fil-premessi. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu (ara espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji ġurisprudenzjali stabbiliti mill-**Qorti Ewropea kif riflessa fil-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati Maltin fis-sentenza Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (per Imħallef Joseph Zammit McKeon), 18 ta' Marzu 2021; ara wkoll fost oħrajn Rita Falzon vs Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (per Imħallef Francesco Depasquale), 20 ta' Ottubru 2021**).

11. Bl-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, daħal fis-seħħ l-artikolu 4A fil-Kap. 69. Dan l-artikolu jipprovdi lir-rikorrenti r-rimedju ordinarju li, mill-1 ta' Ġunju 2021, jadixxi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Dan sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena jew titterminaha jekk jirriżulta li l-kerreja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A. Kif jirriżulta mill-fatti senjalati supra, r-rimedju mogħti taħt dan l-artikolu ġie fil-fatt użufruwit mill-istess rikorrenti u deċiżjoni ġia ġiet mogħtija mill-Bord imsemmi.

<u>**Konsiderazzjonijiet**</u>

12. Permezz tar-raba eċċezzjoni, l-intimat Avukat tal-Istat jissolleva l-ħtieġa tal-prova tal-ftehim tal-kirja. Fit-tieni paragrafu tan-nota tiegħu, l-

istess Avukat tal-Istat iddikjara li "*in vista tal-provi prodotti quddiem din l-Onorabbli Qorti fil-kawża ċitata mhuwiex jikkontesta illi l-fond in kwistjoni huwa regolat bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*"

13. Fid-dawl ta' din is-sottomissjoni, il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

14. Permezz tal-ħames eċċezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat qed jissolleva wkoll il-ħtieġa tal-prova tat-titolu tar-Rikorrenti. F'dan ir-rigward l-Intimat Avukat tal-Istat issottometta fin-nota tiegħu li "*it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fil-konfront ta' Gemma Brownrigg, Charles Grima, Alessandra Spiteri u Angelo Grima u dan in kwantu sehem nofs (1/2) tal-proprjetá fil-fondi in kwistjoni.*" Dan fuq ir-raġuni li, skontu, ladarba dan in-nofs indiviż kien soġġett għall-użufrutt ta' Emanuela Grima wara l-mewt ta' żewġha Carmelo Grima fis-sena 1981, "*kienet hi intitolata għall-kera tul il-perjodu ta' ħajjitha mis-sena 1981. ... Għaldaqstant, ladarba ma jirriżultax li r-rikorrenti Gemma Brownrigg, Charles Grima, Alessandra Spiteri, u Angelo Grima wirtuha u daħlu fiż-żarbun legali tagħha huma a jistgħux jippretendu l-ebda leżjoni jew kumpens għall-allegat telf ta' qligħ li sorfiet Emanuela Galea. Bla preġudizzju għas-suespost, Victoria Grima, li mhijiex rikorrenti, għadha tgawdi mill-użufrutt li ħallielha żewġha. Għalhekk Alessandra Spiteri u Angelo Grima ċertament m'għandhom l-ebda titolu għall-kera fuq il-fond in kwisjtoni stante illi huma jgawdu biss in-nudas proprietas.* " (ara para 18 sa 20)

15. Kif ġia rilevat minn din il-Qorti fir-rigward ta' sottomissjonijiet bħal dawn, drittijiet użufruttwarji ma jbiddlu xejn mit-titolu tal-imsemmija rikorrenti, qua eredi universali rispettivi ta' Giuseppe Grima u Alfredo Grima. Huwa s-sid u mhux l-użufruttwarju li huwa intitolat għal kera. Is-sidien tal-fond f'sehem indiviż, akkwistat minnhom in virtù ta' din l-ereditá, huma ir-rikorrenti Gemma Brownrigg, Charles Grima, Alessandra Spiteri u Angelo Grima u mhux l-użufruttwarji Emanuela Grima u Victoria Grima. Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad din is-sottomissjoni u għalhekk l-eċċezzjoni kollha kemm hi. Dan billi t-titolu ġie pjenement pruvat permezz tar-rapport notarili preżentat mir-rikorrenti (a' fol 4).

16. In kwantu għat-tieni eċċezzjoni tal-inkwilin intimat, jingħad li, kif inhu ben stabbilit, l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'kawżi bħal dawn ma hijiex biex jirrispondi għal liġi leżiva ta' drittijiet fundamentali, jiġi kkundannat għal xi sanzjoni, jiġi addebitat lilu tali leżjoni u l-ħlas konsegwenzjali ta' danni. Huwa l-Istat li jrid jagħmel dan. Il-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju. Kif ġie kemm il-darba ribadit, "*kumpens bħal dak għandu jbatih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu*

tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;

Illi kif inhu miżmum u mgħallem "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" (Kost. ***24.2.2012*** *fil-kawża fl-ismijiet* **Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ċiantar et***; u Kost.* ***6.2.2015*** *fil-kawża fl-ismijiet* **Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***)*;"

17. Dan ma jfissirx li l-inkwilin Intimat m'għandhux ikun leġittimu kontradittur f'din il-kawża. Kif sewwa ritenut mi**l-Qorti Ċivili [sede Kostituzzjonali] fis-sentenza Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et datata 27 ta' Ġunju 2019**, "*Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm hija taqbel mat-tezi tal-intimata Camillleri li, ladarba hi agixxiet skont il-ligi, allura m'ghandhiex legalment tirrispondi ghall inkostituzzjonalita tal-ligi jew tehel spejjez tal-kawza, u huwa l-istat li huwa finalment responsabili, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-intimata stante li hi parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza*

taghha f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju. Hi bhala inkwilina tal-fond in kwistjoni ghandha interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilha direttament (ara ***Evelyn Montebello et vs Avukat Generali et****, Kost 13/07/2018;* ***Sam Bradshaw et vs Avukat Generali et****, Kost 06/02/2015 u* ***Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Generali****, Kost 22/02/2013).*" (ara wkoll **J&C Properties Limited vs Avukat Ġenearli** ċitata supra).

18. Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-inkwilin Intimat.

19. Il-Qorti sejra tiċħad ukoll ir-raba eċċezzjoni sollevata mill-istess inkwilin Intimat fuq ir-rimedju effettiv provdut fil-Kap. 69 bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021. Dan in kwantu l-ilment tal-attriċi jirrigwarda biss il-Kap. 69 "*kif applikabbli* ***qabel*** *id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021*" (ara l-ewwel talba).

20. Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tikkonsidra l-mertu u tiddikjara li, safejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati fis-sentenza **Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et** su riferuta. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra

ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li dawn kienu leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

21. Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tikkunsidra t-talbiet rimedjali.

22. Bħala rimedju r-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għal kumpens u danni sofferti minnhom b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom (ara t-tieni, t-tielet u r-raba talba) kif ukoll tgħati r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa u opportuni (ara l-ħames talba).

23. Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedji xierqa hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali. Il-Qorti tqis li din it-talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan għaliex minn dik id-data ir-Rikorrenti setgħu, kif hekk għamlu, jiddisponu ruħhom mir-rimedju mogħti bl-artikolu 4A tal-Kap. 69 introdott bl-Att XXIV tal-2021.

24. Il-Qorti għalhekk tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021. Dan b'applikazzjoni tal-prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021. Il-Qorti tqis li dan il-prinċipju għandu japplika wkoll għall-Artikolu 4A introdott bl-istess Att u għall-istess skop:

"*Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII]* [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2020] *ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-Intimati…. joħroġ li r-Rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;*" (**Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali** et ċitata supra).

25. Għal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq il-Qorti taqbel mar-Rikorrenti li għandha tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fil-paragrafi 101-109 tas-sentenza **Cauchi v. Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 (ara nota a' fol 99). Dan sal-1 ta' Ġunju 2021 u mid-data li fiha r-Rikorrenti wirtu s-sehem indiviż tal-fond in kwistjoni. Dan għaliex il-komportament tal-awturi tagħhom, kien wieħed passiv tant li dejjem aċċettaw il-kera mingħajr riżervi kif hekk baqgħu jagħmlu wkoll ir-rikorrenti sakemm għoġobhom jistitwixxu l-azzjoni quddiem il-Bord a tenur tal-artikolu 4 tal-Kap. 69. Lanqas ma jirriżulta li meta saret il-konċessjoni kienu mhedda minn xi xorta ta' rekwizizzjoni u allura ma kellhomx għazla. Kif ġie kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, biex l-eredi f'kawżi bħal dan in eżami ikunu f'posizzjoni li jinsistu fuq it-telf monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta' kumpens, ikun utili li jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi (ara fost oħrajn

Vincent John Rizzo et vs Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili Prim' Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 25 ta' Jannar 2021).

26. Għaldaqstant il-kumpens tar-Rikorrenti għandu jiġi kalkolat, kif ġej:

1. Is-sehem ta' 1/6 kull wieħed ta' Gemma Brownrigg u Carmelo sive Charles aħwa Grima mis-sena tal-mewt ta' missierhom Carmelo Grima, jiġifieri s-sena 1981.

2. Is-sehem ta' 1/12 kull wieħed ta' Alessandra Spiteri u Angelo aħwa Grima mis-sena tal-mewt ta' missierhom Alfredo Grima, jiġifieri s-sena 2006.

3. Is-sehem ta' 1/12 kull wieħed ta' Carmelina Borg, Mary Anne sive Miriam Vella, Agostina sive Ina Cini u Angela sive Gillian Gauci Borda aħwa Grima mis-sena tal-mewt ta' missierhom Giuseppe Grima, jiġifieri s-sena 1986.

4. Is-sehem ta' 1/36 kull wieħed ta' Edward Grima Baldacchino, Gordon Grima Baldacchino u Vanessa Frazier mis-sena tal-mewt tal-istess Giuseppe Grima, jiġifieri s-sena 1986.

5. Is-sehem ta' 1/36 kull wieħed ta' Anjelica Ellul, Simon Grima u Claude Grima mis-sena tal-mewt ta' missierhom Joseph Grima fis-sena 1987.

27. Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-

QEBD fil-kawża **Cauchi v. Malta** qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta fis-sena 1979 (meta l-liġi daħlet fis-seħħ bl-Att XXIII) battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew min dik is-sena. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzi <u>jitnaqqsu b'madwar 30% abbazi ta' dak l-għan leġittimu.</u> Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.

28. Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabli li <u>jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.</u>

29. Magħdud dan, il-QEBD qieset li <u>l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti</u>. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik

applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jeddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem.

30. Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mill-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu.

31. Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, <u>ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss</u>. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess.

32. Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-Rikorrenti fis-somma ta' ħamsa u erbgħin elf Ewro (€45,000).

33. Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. Kif ġia ingħad supra, l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju (ara **Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et**, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 27 ta' Ġunju 2019).

Decide

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tar-raba' eċċezzjoni tal-Intimat Avukat tal-Istat;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-inkwilini Intimati;

Tilqa' l-ewwel talba tar-Rikorrenti billi tiddikjara u tiddeċiedi li per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u tal-Att X tal-2009, kif kien viġenti qabel l-introduzzjoni tal-istess emendi bl-Att XXIV tal-2021, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetá tagħhom ossia l-fond numru 3, Sqaq No 1. Triq Santa Agata, Zejtun bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Tilqa' t-tieni talba tar-Rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

Tilqa' t-tielet talba tar-Rikorrenti u tillikwida l-istess kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti fl-ammont ta' ħamsa u erbgħin elf ewro (€45,000).

Tilqa' r-raba talba tar-Rikorrenti u tikkundanna lill-intimat Avukat ta' l-Istat iħallas l-istess kumpens bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Tiċħad il-ħames talba tar-Rikorrenti billi din hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021.

Bl-ispejjeż kollha, inklużi tal-inkwilin Intimat Anthony Desira, jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat.

Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati skont l-artikolu 242(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur