QORTI ĊIVILI
PRIM’ AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta’ nhar il-Ħamis
Tletin (30) ta’ Novembru 2023

Rikors Numru 99/2021 FDP

Fl-ismijiet

Josephine Mangion (K.I. nru. 247054(M)), Mark Mangion (K.l. nru. 390260(M)), Ludgarda sive Lukie Mangion (K.I. nru. 395631(M)), Maria Teresa sive Marthy Spiteri (K.I. nru. 390160(M)), Giovanni sive Juanito DeBattista (K.I. nru. 67255(M)), Dolores DeBattista (K.l. nru. 226556(M)), Tonio DeBattista (K.I. nru. 561557(M)),Roberto DeBattista(K.I. nru. 248159(M)), Sandro DeBattista (K.I. nru. 723461(M)), Manolita Puglisi (K.l. nru. 8668(M)), Dr Louis Zammit Mangion (K.I. nru. 452757(M)), Sister Josette Zammit Mangion (K.I. nru. 504165(M)), Mariella Vella (K.I. nru.719158(M)), David Zammit Mangion (K.I nru. 409367(M)), Emmanuele sive Noel Mangion (K.I. nru.374365(M)), Elizabeth Mangion (K.I. nru. 344859(M)), Carmel Mangion (K.I. nru. 741255(M)) u Anthony Mangion (K.I. nru. 052167(M))

vs.

George Grech (K.I. nru. 504754(M))
Mary Grech (K.l. nru. 155354(M))

u

L-Avukat Tal-lstat

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 22 ta’ Frar 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

1. *Ir-rikorrenti huma sidien tal-propjeta' bin-numru 44, Triq Atocia, Ħamrun.*

2. *Ir-rikorrenti jikru dan il-fond lill-intimati George Grech u Mary Grech, li jżommu il-fond b'kirja protetta taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tintitola lis-sidien rikorrenti jirċievu kera fis-somma ta' €200 fis-sena, liema rata tista' biss tiżdied biss kull tliet snin u limitatament skont l-indiċi tal-inflazzjoni provduti mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

3. *Il-protezzjoni li jgawdu l-inkwilini jinkludu provedimenti fil-liġi li jċaħħdu lis-sidien rikorrenti milli jieħdu l-pussess lura tal-propjeta', b'dana li huma sfurzati jibqgħu jaċċettaw rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja - b'mod perpetwu - u b'massimu ta' kera li tiżdied biss limitatament kif ipprovdut mill-Artikolu 1531C tal Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-kera perċepita llum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, hija baxxa ferm u 'l bogħod minn dawk li r-rikorrenti setgħu u jistgħu jiksbu fis-suq miftugħ, kieku ma hemmx l-liġi li tipprevjeni dan.*

4. *Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009, jikkreaw żbilanċ qawwi u nuqqas ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien (ir-rikorrenti) u dawk tal-inkwilin (l-intimati George u Mary Grech), stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk tali żbilanċ jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taħt Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, kif ukoll l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u kif ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan l-istat ta' fatt kien fis-seħħ kemm qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, u kif ukoll wara, u għadu fis-seħħ sal-lum.*

5. *Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilita tat-teħid lura ta' propjeta', in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawk l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*

6. *Ir-rikorrenti ma għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-ħtiġijiet tal-Konvenzjoni Ewropea, stante l-fatt li huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum u anke minħabba li effettivament jistgħu biss jirċievu dak l-ammont kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

7. *Dawn id-disposizzjonijiet ta' kontroll tal-kirja huma interferenza mhux ġustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk jilledu l-jeddijiet tal-mittenti kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Protokol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

8. *Din il-Qorti kif ukoll il-Qorti Kostituzzjonali u l-Qorti Ewropea pronunzjaw ruħhom dwar din il-materja diversi drabi. F'din il-kawża l-esponenti qegħdin jagħmlu s-solita talba għall-kumpens biex jiġu rimedjati l-leżjonijiet passati. Issir riferenza għal dak li ntqal fil-każ tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet ta' Portanier vs Malta (App No. 55747/16), li idderiġiet il-qrati Maltin jagħtu rimedju verament effettiv, bla ma s-sidien ikollhom għalfejn jagħmlu proċeduri dupliċi biex jottjenu solljev għall-jeddijiet tagħhom. Dan, anke fid-dawl tal-fatt li fl-istess każ intqal illi ħlas ta' kumpens jista' ma jkunx biżżejjed biex jindirizza vjolazzjoni taħt il-Konvenzjoni. Huwa għalhekk illi r-rikorrenti qegħdin jitolbu ir-rimedju ta' żgumbrament, naturalment apparti l-kumpens.*

9. *Għaldaqstant, jgħidu l-intimati 'l għaliex ma għandhiex din l-Onorabbli Qorti jogħġobha, salv kull dikjarazzjoni jew ordni oħra meħtieġa:*

    1. *Tiddikjara illi l-intimati George u Mary Grech qed iżommu fond riferut hawn fuq b'kirja taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-ArtikoIu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

    2. *Tiddikjara illi għar-raġunijiet fuq spjegati, u għal dawk li se jirriżultaw fil-provi, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, kif ukoll fl-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u kif ukoll fl-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

    3. *Tiddikjara konsegwentement illi, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 huma nulli u bla effett, erga omnes, jew inkella fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet.*

    4. *Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;*

    5. *Tiddikjara illi b'konsegwenza tat-talbiet pretedenti, l-intimati George u Mary Grech m'għandhom l-ebda titolu validu fil-liġi li jtiħ l-jedd ikompli jokkupa l-propjetà bin-numru 44, Triq Atocia, Ħamrun.*

6. Tordna b'hekk lill-intimati George u Mary Grech sabiex jiżgumbraw mill-propjetà indikata, u dana billi jivvakawh u jagħtu lura l-pussess sħiħ tiegħu lir-rikorrenti, u tagħti terminu qasir perentorju għal dan il-għan;

7. Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma/huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-propjetà de quo, u l-kumpens dovut lilhom, u tillikwida l-kumpens/d-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti jew min minnhom, u tordna lill-intimati jew min minnhom iħallsu dik is-somma hekk likwidata;

8. Taghti kull rimedju u/jew provvediment ieħor meħtieġ.

Bl-imgħax legali fejn applikabbli, bl-ispejjeż kontra l-intimati.

2. Rat illi fit-12 ta' Marzu 2021, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qed jiġi allegat li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, qed jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u diskriminatorji taħt l-artikolu 14 tal-imsemmija Konvenzjoni Ewropea. L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li wara li għalqet il-kirja originali huma kellhom jidħlu f'kirja sfurzata mal-intimati George Grech u Mary Grech mingħajr dritt li jieħdu lura l-fond u mingħajr lanqas qegħdin jirċievu mill-użu tiegħu, dħul jew kumpens xieraq meta wieħed iqis kemm jiswa l-post fuq is-suq u kemm jiswa l-valur li biħ jista' jinkera li kieku ma kienx imħares bil-liġijiet speċjali;

   2. Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;

   3. Illi l-ewwel nett r-rikorrenti jridu jgibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandom fuq il-fond mertu ta' din il-kawża u cioe' tal-fond bl-indirizz ta' 44, Triq Atocia, Ħamrun. F'dan ir-rigward għandhom ukoll jindikaw id-data pretiża ta' meta ġiet konċessa l-kirja u ta' meta saru sidien tal-fond għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom jista' jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta saru is-sidien tal-fond mertu dan il-każ u mhux qabel;

   4. Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju, r-rikorrenti għandhom jindikaw eżattament l-artikoli mill-Kap. 69, li skont huma jiksrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' msemmija;

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

6. *Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu.*

7. *Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi nvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali investiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà;*

8. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa ben magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' iżvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli — li żgur mhux il-każ;*

9. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap 16 f'dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;*

10. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq*

inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

11. *Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti ma għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe mill-aspett tal-proprozjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

12. *Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci vs Malta rrikonixxiet lil "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may offen cause significant reductions in the amount of rent chargeable. " Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizzju ta' fond fis-suq ħieles";*

13. *Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-liġi attakkata jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;*

14. *Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem: " Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi ritenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;*

15. *Illi xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-inkwilini u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera ta' bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et, deċiż nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibiegħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;*

16. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva*

li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

17. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġialadarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat illi fis-17 ta' Marzu 2021, l-intimati **George u Mary Grech** irrispondew għal dak mitlub billi qajjmu is-segwenti difiżi:

Illi preliminarjament ir-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu tagħhom ossia t-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' de quo.

Illi preliminarjament ukoll qed jiġi sottomess illi rikorsi kostituzzjonali jistgħu jiġu intavolati biss kontra l-Istat u mhux kontra persuni privati. Fi kwalunkwe każ m'għandux ibati spejjeż ta' dawn il-proċeduri.

Illi mingħajr preġudizzju għandu jkun l-Istat illi għandu jipprovdi rimedju fl-eventwalita' illi ċ-ċittadini sofru xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom. F' dan is-sens l-esponenti m' għandhomx isofru l-ebda preġudizzju.

Illi mingħajr preġudizzju wkoll l-esponenti, għal dak li jirrigwarda l-kirja tal-fond in kwistjoni, l-esponenti dejjem segwew l-liġijiet viġenti relattivi u m'għandhomx nuqqasijiet għalfejn jirrispondu.

Illi, tenut kont illi l-kirja in kwistjoni hija waħda residenzjali u kwindi protetta bil-liġi (kif emendata bl-Att X tal-2009), kwalunkwe rimedju li din il-Qorti jogħġobha tagħti lir-rikorrenti m'għandux ikun wieħed li b'xi mod jippreġudika lill-esponent fit-titolu li jgawdi fuq il-fond in kwistjoni. F 'dan il-kuntest issir referenza għas-sentenza ***Philip Grech pro et noe vs Direttur ta' l-Akkomodazzjoni Soċjali et*** *deċiża fis-26 ta' Novembru, 2009 (Rikors Numru. 60/2006 RCP) minn din il-Qorti kif diversament presjeduta. F 'din is-sentenza l-Qorti iddikjarat illi t-titolu ta' lokazzjoni bejn is-sidien u l-inkwilin ma tiġix preġudikata u kienet ippronunzjat ruħha hekk:*

> *"b 'dan pero' li tiddikjara għal kull effett u buon fini tal-liġi li llum ir-relazzjoni bejn l-intervenuti fil-kawża u r-rikorrenti hija regolata bir-relazzjoni ta ' lokazzjoni eżistenti bejniethom."*

Illi, anke a skorta tal-ġurispridenza riċenti, is-sitt talba għandha tiġi rispinta u se mai fl-eventwalita li l-ewwel talbiet jiġu milqugħa, r-rikorrenti jridu jipproċedu ulterjorment quddiem il-forum relattiv.

4. Rat illi fil-25 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'għandiex 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 in-nota b'dokumenti dwar titolu eżebiti mir-rikorrenti fid-29 ta' Marzu 2021. (fol 19)

6. Rat illi fit-12 ta' April 2021, il-Qorti appuntat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u, fuq talba tar-rikorrenti, tqis il-valur lokazzjoni ta' l-istess fond mis-sena 1978 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

7. Rat l-affidavit ta' **Josephine Mangion**, minnha ppreżentat fl-24 ta' Ġunju 2021 (fol 51).

8. Rat illi fit-30 ta' Awissu 2021 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fil-21 ta' Jannar 2022 (fol 67).

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

10. Rat illi fis-27 ta' Mejju 2021, ir-rikorrenti iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

11. Rat illi fl-1 ta' Ġunju 2022, l-intimat George Grech ppreżenta l-affidavit tiegħu (fol 96).

12. Rat illi fit-12 ta' Lulju 2022, l-intimati Grech indikaw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

13. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mir-rikorrenti fuq talba tal-Qorti fit-12 ta' Awissu 2022 in konnessjoni mas-sehem illi kull wieħed mir-rikorrenti wirtu. (fol 99)

14. Semgħet il-kontro eżami ta' George Grech illi sar fil-21 ta' Frar 2023.

15. Rat illi fil-21 ta' Frar 2023, il-provi kollha ġew magħluqa w il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet finali bil-miktub.

16. Rat illi fit-3 ta' Mejju 2023, ir-rikorrenti ippreżentaw s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub.

17. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentati fl-1 ta' Ġunju 2023.

18. Rat is-sottomissjonijiet ta' George u Mary Grech ippreżentati fis-6 ta' Lulju 2023.

19. Rat illi fl-10 ta' Lulju 2023, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti tal-każ

20. Jirriżulta li r-rikorrenti huma lkoll flimkien propretarji tal-fond 44, Atocia Street, Ħamrun, illi huma wirtu, fi żminijiet differenti, minn l-aventi kawża tagħhom.

21. Jirriżulta illi l-fond meritu tal-kawża odjerna kien ilu mikri lill-George Grech sa mis-sena 1978, fejn huwa mbagħad ifforma familja u għamel ir-residenza prinċipali tiegħu flimkien mal-familja tiegħu.

Provi

22. Jirriżulta ben ippruvat illi r-rikorrenti huma l-propretarji tal-fond 44, Atocia Street, Ħamrun, u dana fi sehem differenti, lkoll b'mod indiviż, kif aħjar deskritt mir-rikorrenti stess fid-dokument minnhom redatt u ppreżentat a fol 99 tal-proċess.

Rapport Peritali

23. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea** illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet: (fol 67 - 90)

L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet li jindirizzaw biss punti tekniċi li setgħet tasal għalihom minn dak li rat matul l-aċċess, mill-informazzjoni/dokumentazzjoni tal-ispoll u mill-komputazzjonijiet magħmula minnha:

a. Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ fid-data tal-22 ta' Frar 2021 tal-fond 44, Triq Atocia, il-Ħamrun, bil-pussess battal, u li għandu kejl kumulattiv internament ta' circa 88.6 metri kwadri, għall-valur ta' €150,000 (Mija u ħamsin elf ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €5,400 fis-sena (Ħamest elef u erba' mitt ewro).

b. Illi l-valuri taż-żewġ mudelli huma ferm differenti u fil-fehma tal-esponenti r-rati tal-kera li rriżultaw mill-Mudell Numru

1, fejn intużaw l-indiċi, huma wisq għoljin u għalhekk il-Mudell Numru 1 ma ntużax biex l-esponenti waslet għas - segwenti konklużjonijiet.

c. Illi l-esponenti qed tibbaża r-riżultati tagħha fuq Mudell Numru 2 (Dok P3 anness) peress li r-riċerka li saret fil-gazzetti lokali hija waħda ddettaljata u bbażata fuq proprjetajiet tal-istess natura u lokalità.

d. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2018 huwa ta' €4,680 fis-sena (Erbat elef, sitt mija u tmenin ewro).

e. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2013 huwa ta' €2,880 fis-sena (Elfejn, tmien mija u tmenin ewro).

f. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2008 huwa ta' €2,520 fis-sena (Elfejn, ħames mija u għoxrin ewro).

g. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2003 huwa ta' €1,980 fis-sena (Elf, disa' mija u tmenin ewro).

h. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1998 huwa ta' €1 ,400 fis-sena (Elf u erba' mitt ewro).

i. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1993 huwa ta' €900 fis-sena (Disa' mitt ewro).

j. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1988 huwa ta' €576 fis-sena (Ħames mija u sitta u sebgħin ewro).

k. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1983 huwa ta' €450 fis-sena (Erba' mija u ħamsin ewro).

l. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1978 huwa ta' €293 fis-sena (Mitejn u tlieta u disgħin ewro).

m. Illi l-użu tal-fond huwa wieħed residenzjali;

n. Illi I-fond huwa miżmum fi stat tajjeb u jidher li manutenzjoni tal-fond issir b'mod regolari.

Daqstant għandha x'tirrelata l-esponenti għas-savju konsiderazzjoni ta' dina l-Qorti.

24. Jirriżulta illi, fil-każ odjern, lill-Perit Tekniku ma sarulhiex domandi in eskussjoni, w għalhekk din il-Qorti ma għandha ebda raġuni tiddubita mill-konklużjonijet tal-abbli espert, u għalhekk tagħmel il-valutazzjonijiet minnha magħmula bħala tagħha.

Difiżi mqajjma

25. Jirriżulta illi l-intimati George u Maria konjuġi Grech, fid-difiża tagħhom, fost il-varji difiżi minnhom mqajjma, filwaqt li nsistiew illi huma ma kinux il-leġittimu

kontraditturi u ma kellhomx jiġu mġiegħla jħallsu kumpens, saħqu illi huma dejjem ħallsu skond il-Liġi u l-fond huwa l-uniku residenza illi għandhom u għalhekk ma kellhomx jiġu żgumbrati minn hemm.

26. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra oġġezzjona għat-talba kif redatta mir-rikorrenti fejn, prinċipalment, 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 George u Maria konjuġi Grech</u>

27. L-intimati George u Maria konjuġi Grech, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet tagħhom, jidher li qed iqajjmu, fost id-difiżi tagħhom, l-eċċezzjoni illi ma humiex il-leġittimu kontraditturi.

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

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

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

30. Jirriżulta wkoll illi l-intimati George u Maria konjuġi Grech saħqu illi ma għandhom ibagħtu ebda spejjeż.

31. 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.

32. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi għandha tilqa' tali difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimati George u Maria konjuġi Grech kienu biss benefiċċjarji minn Liġi u ma ġiex ippruvat illi b'xi mod kienu qiegħed jabbużaw minnha, u għalhekk ċertament huma ma għandhom ibagħtu ebda spejjeż f'każ illi jinstab ksur a favur tar-rikorrenti, għajr l-ispejjeż tagħhom.

33. L-intimati ukoll saħqu illi huma ma kellhomx jiġu żgumbrati mill-fond, stante illi huma dejjem ottemperaw ruħhom mal-Liġi u qegħdin 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.

34. Abbażi ta' tali insenjament, anke in vista li ma jidhirx illi hemm xi abbuż lampanti tad-drittijiet mogħtija lill-intimati, 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.

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

36. L-intimati qajjmu 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.

<u>Każ kontra l-Avukat tal-Istat</u>

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

37. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilini, l-intimati George u Mary Grech, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

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

<u>Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

39. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, ġie eċċepit li r-rikorrent ma setax jinvoka l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex huwa inapplikabbli.

40. L-argument prinċipali tal-Avukat tal-Istat huwa li l-Kap 69, ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan għaliex ir-rikorrenti qed jilmentaw dwar għemil magħmul taħt il-Kap 69 ġialadarba dawn il-liġijiet kienu fis-seħħ qabel l-1962 u jinsabu mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Fi kliem ieħor l-Avukat tal-Istat sostna li l-ilment tar-rikorrenti jesorbita 'l barra minn dak imħares fl-imsemmi artikolu.

41. Ir-rikorrent, mill-banda l-oħra, qed jikkontendi li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jista' japplika, dan għaliex il-Kap 69 jibqa' jimponi r-relazzjoni mġiegħla ta' sid u kerrej, peress li l-Kap 69 jagħti protezzjoni lill-inkwilin mhux b'għażla libera imma b'impożizzjoni tal-istess liġi.

42. B'referenza għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jinsab assodat li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa aktar ristrett mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Infatti l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jipproteġi t-<u>tgawdija paċifika</u> tal-'possedimenti' filwaqt illi l-Artikolu 37(1) jitkellem dwar <u>teħid b'mod obbligatorju</u> tal-pussess ta' proprjeta` jew il-ksib b'mod obbligatorju ta' interess fi jew dritt fuq proprjeta`.

43. L-artikolu 37(1) tal-**Kostituzzjoni ta' Malta** jipprovdi illi:

> *"Ebda propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pusses jew akkwist – (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq; (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-propjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u (c) Li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-qorti jew*

tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."

44. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, qalet illi:

"Mid-diċitura ta' dan il-provvedimenti kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi propjeta' "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi propjeta' għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt, li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjeta' huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi propjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

45. Fil-ġurisprudenza, diġa' tressqu eċċezzjonijiet simili għal dik in eżami referibbilment għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta' Ġunju 2020 ġie deċiż:

"Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa infondat billi dik id-dispożizzjoni ma tistax tiġi invokata għall-applikazzjoni ta' liġi li kienet fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta' Marzu 1962 u allura kienet saret bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni."

46. Bl-istess mod, fil-każ **Lawrence Fenech Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens, li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Artikolu 47(9). L-aggravju kien milqugħ proprju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta' Marzu 1962.

47. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi:

"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma:

a. *Iżżidx max-xorta ta' proprjeta` li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba;*
b. *Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*

c. *Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta`; jew*
d. *Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."*

48. Fil-każ **Lilian Martinelli et vs l-Avukat Ġenerali et**, ġie deċiż li għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti imsemmija fil-paragrafu (a) sa (d) tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk, ġie deċiż li l-Kap 69 kif emendat ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

49. Il-Qorti finalment tagħmel referenza għall-kawża **Alexander Caruana et v. Doris Zarb et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' April, 2021, fejn għamlitha ċara li:

Għalkemm id-disposizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kap. 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Għalhekk jgħid sew l-Avukat tal-Istat li l-każ ta' llum ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.

50. Għaldaqstant, f'dan ir-rigward għalhekk, t-talba tar-rikorrent, sa fejn jikkonċerna l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma tistax tintlaqa'.

<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>

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

52. 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."

53. 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.

54. 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.

55. Ir-rikorrent, mill-banda l-oħra, b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, sostna 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 mir-rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 69, u bil-liġijiet viġenti, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

56. 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)."*

57. 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.

58. Fil-każ suċitat ingħad:

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

59. 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).

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

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

61. 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 Grech kienet ilha sa mis-sena 1978. Għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mill-Liġi.

62. Ir-rikorrenti jikkontendu illi l-kera li kien qed jitħallas kienet waħda miżera, fejn jikkontendu illi llum il-ġurnata jipperċepixxu kera ta' €200 kull sena. Ir-rikorrenti, madanakollu, ma jagħtu ebda indikazzjoni dwar kemm kienu jipperċepixxu bħala kera mis-sena 1978 'il quddiem.

63. Fil-każ in eżami, l-ilment tar-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.

64. 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).

65. 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.

66. 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.

67. 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.

68. 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.

Kumpens

69. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrent, talab 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.

70. Jirriżulta illi, fost ir-rimedji, ir-rikorrenti talbu lill-Qorti tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini intimati, liema rimedju, din il-Qorti ġia osservat illi hija ma hijiex disposta li tagħti, stante illi hemm rimedji oħra li jistgħu jittieħdu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

71. Madnaakollu, ġialadarba 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.

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

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

Data ta' Leżjoni

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

75. Jirriżulta illi l-fond sar tar-rikorrenti permezz ta' varji trasferimenti Causa Mortis illi seħħew fil-5 ta' Marzu 1987, 10 ta' Meju 2007, 4 ta' Ġunju 2013 u 8 ta' Ġunju 2020, kif aħjar deskritt fid-dokumenti minnhom redatt, ġia msemmi aktar 'il fuq, u eżebit a fol 99.

76. Jirriżulta illi r-rikorrenti insistew illi l-kumpens għandu jingħata sa mis-sena 1978, ossija sena meta l-fond ġie mikri lill-intimati. Din il-Qorti tosserva, madanakollu, illi d-drittijiet illi ġew leżi lir-rikorrenti saru Liġi f'Malta sa minn April tas-sena 1987, u għalhekk kwalsiasi kumpens jista' jingħata biss minn dakinhar, a differenza ta' dak pretiż mir-rikorrenti.

77. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **Mejju tas-sena 1987** 'il quddiem.

78. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fit-22 ta' Frar 2021, ossija qabel id-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69.

79. 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 għaliħ qabel l-emendi. Madanakollu, talba f'dan is-sens setgħet issir mill-1 ta' Ġunju 2021.*

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

81. 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.

82. 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.

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

84. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Mejju 1987 sa Ġunju 2021, ossija ftit aktar minn erbgħa u tletin sena u, għal fini ta' prattiċita, ser tqis il-kumpens fuq perjodu ta' erbgħa u tletin sena.

<u>**Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji**</u>

85. 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."*

86. 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."*

87. 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.

88. Dwar id-danni non-pekunjarji, din il-Qorti 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.

89. Fil-każ odjern, inkun ġust u ekwu illi l-kumpens jingħata minn Mejju 1987 sa Ġunju 2021, ossija erbgħa u tletin sena, peress illi tali vjolazzjoni kienet konsistenti u baqgħet għaddejja sa' Ġunju 2021, meta ir-rikorrenti ingħataw rimedju biex jissanaw il-vjolazzjoni minnhom sofferti.

90. Il-Qorti, għalhekk, tqis illi kwalsiasi danni non-pekunjarji għandhom jingħataw għall-perjodu ta' erbgħa u tletin sena (34), għal fini ta' prattiċita' fil-kalkoli, peress illi tinsab ċert li xahar differenza f'kumpens ma għandhiex twassal sabiex d-deċiżjoni ta' dina l-Qorti tiġi mibdula.

91. 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 Perċepibbli (€**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
1987	1993	576	6		3456			
1993	1998	900	5		4500			
1998	2003	1400	5		7000			
2003	2008	1980	5		9900			
2008	2013	2520	5		12600			
2013	2018	2880	5		14400			
2018	2021	4680	3		14040			
	Numru ta' Snin		34					
				TOTAL	65896			
			Naqqas 30%		19768.8			
		Bilanċ				46127.2		
			Naqqas 20%			9225.44		
				TOTAL Danni Pekunjarji			36901.76	
Kera Mhallsa								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
1987	2021	200	34	6800				
	Numru ta' Snin		34					
		TOTAL		6800				
				Naqqas Kera Mħallsa			6800	
				BILANĊ Danni Pekunjarji				30101.76
<u>Danni Non Pekunjarji</u>								
Kumpens €	**Snin**	**Total**						
500	34	17000						
				ZID Danni Non Pekunjarji				17000
			<u>TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji</u>					47101.76

92. 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.

93. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għal fond 44, Triq Atocia, Ħamrun għandu jkun ta’ **<u>sebgħa u erbgħin elf, mija u żewġ Euro (€47,102)</u>**

Rimedju Ulterjuri

94. Din il-Qorti ser tipprovdi, li fl-eventwalita` li l-intimati George u Maria konjuġi Grech jmutu, sakemm “*wild naturali jew legali*” tagħhom, kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala “*membri tal-familja tal-kerrej*” fil-Kap 69 ikunu qed jgħixu magħhom, tali persuni m’għandhomx ikollhom id-dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond bħala kerrejja kif stipulat fil-Kodiċi Ċivili.

95. 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.

96. Għalhekk, din il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimati George u Maria konjuġi Grech 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:

Tilqa’ s-Sitt eċċezzjoni ta’ l-intimati George u Maria konjuġi Grech filwaqt illi:

Tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet ta’ l-intimati George u Maria konjuġi Grech.

Tilqa’ l-eċċezzjonijiet ta’ l-Avukat tal-Istat fejn jikkonċernaw leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

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

Tilqa’ t-Tieni Talba kif mitluba limitatament billi:

Tiddikjara illi fil-konfrontt tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta’ rilokazzjoni lill-intimati George u Maria konjuġi Grech tal-fond bin-numru 44, Triq Atocja, Ħamrun u għalhekk jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti

kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, **iżda mhux** l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni;

Tilqa' l-Ewwel u s-Seba' Talba u dana billi:

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

Tillikwida l-kumpens li għandha titħallas lir-rikorrenti fis-somma ta' **sebgħa u erbgħin elf, mija u żewġ Euro (€47,102)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **sebgħa u erbgħin elf, mija u żewġ Euro (€47,102)** kif hekk likwidata.

Tilqa' r-Raba' u t-Tmien Talba u:

Tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimati George u Maria konjuġi Grech 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.

Tiċħad it-Tielet, il-Ħames u s-Sitt Talba.

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż tar-rikorrenti filwaqt illi l-intimati George u Maria konjuġi Grech għandhom ibagħtu l-ispejjeż tagħhom.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur