MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-6 ta' Diċembru, 2023

Rikors Kostituzzjonali Numru 82/2022 LM

Doris Galea (K.I. nru. 439858(M))

vs.

1. L-Avukat tal-Istat
2. Nazzareno Magri (K.I. nru. 052339(M)) u martu Paola Magri (K.I. nru. 310641(M))

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fil-15 ta' Frar, 2022, mir-rikorrenti **Doris Galea (K.I. nru. 439858(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettiet dan li ġej:

"Illi r-rikorrent hija l-werrieta assoluta tal-fond bin-numru Polyren, 28 ġja 7, Sqaq Barċellona, iż-Żurrieq, liema fond intirtet minnha u mingħand oħtha Mary Chircop, mingħand il-ġenituri tagħhom Emanuel u Rita konjuġi Galea, u sussegwentement ġiet

*assenjata lilha riżultat ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja datata 13 ta' Novembru 2012, dokument anness u mmarkat (**Dok DG1**);*

*Illi omm ir-rikorrenti, Rita Galea wirtet din il-proprjetà mill-ġenituri tagħha, Gerolamo u Maria Farrugia née Zammit, fis-sena elf disa mija wieħed u sittin (1961) fl-atti tan-Nutar Dr Nicola Said, permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni bejnha u bejn ħuha, Giuseppe Farrugia, liema fond kien soġġett għal ċens annwu u perpetwu ta' żewġ xelini u sitt soldi (£0.2.6), dokument anness u mmarkat (**Dok DG 2)**;*

*Illi wara ftit żmien, ir-rikorrenti pprevalixxu ruħhom mill-fakoltà mogħtija lilhom ai tenur tal-artikolu 1501 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u fdew iċ-ċens, dokument anness u mmarkat (**Dok DG 3)**;*

*Illi l-imsemmija proprjetà hija proprjetà dekontrollata, li ilha hekk reġistrata sa mill-15 ta' Diċembru 1980, dokument anness u mmarkat (**Dok DG 4**);*

Illi tali fond huwa mikri lill-intimati u ilu hekk mikri mis-sena 1963 u dan preżentement għal kera ta' mija u erba' ewro u tmienja u għoxrin ċenteżmu (€104.28);

Illi qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979, ġialadarba l-fond kien fond dekontrollat dan ma kienx soġġett għad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, biex b'hekk wara t-terminu lokatizju, il-lokazzjoni setgħet tiġi tterminata kif u meta jrid is-sid a tenur tal-liġi;

Illi permezz tal-introduzzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, senjatament l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158, din il-fakoltà mogħtija bil-liġi ttieħdet lir-rikorrenti stante li l-intimati bħala ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni ngħatalhom id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni, b'żieda fil-kera skont iż-żieda fl-inflazzjoni li ma setgħatx teċċedi d-doppju darba kull ħmistax -il sena;

Illi konsegwentement, bit-tħaddim tal-artikolu 5 tal-Kapitolu 158, ir-rikorrenti ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha mingħajr ma ġiet mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-istess fond b'mod sfurzat;

Illi l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak li l-intimati dejjem ħallsu a tenur tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u n-nuqqas ta' proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u n-nuqqas tal-leġislatur li jindirizza dan l-iżbilanċ matul is-snin li ilha fis-seħħ il-kirja, vvjolaw id-drittijiet tar-rikorrenti a tenur tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol li hemm mal-Konvenzjoni għad-Drittijiet Fondamentali tal-Bniedem inkorporat fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi minkejja li l-leġislatur reċentement permezz tal-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 ipprova jtaffi l-inġustizzja li l-liġijiet speċjali tal-kera ħalqu versu s-sidien tal-proprjetà, l-emendi introdotti ma jindirizzawx il-lanjanzi għal vjolazzjonijiet li r-rikorrenti sofrew matul is-snin li ilha viġenti l-kirja u dan kif ġie wkoll prpronunzjat fir-rigward ta'

vjolazzjonijiet passati b'referenza ghall-emendi li kienu gew introdotti permezz tal-Att XXVII tal-2018, fis-sentenzi fl-ismijiet ***Gerald Camilleri vs. Avukat Generali et****, deċiża mill-Prim Awla, Sede Kostituzzjonali fil-31 ta' Ottubru 2019 u* ***Vincent John Rizzo et vs Avukat Generali et****, deċiża mill-Prim Awla, Sede Kostituzzjonali fit-13 ta' Jannar 2020.*

Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza fid-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjetà tagħhom stante illi, kif ġie pronunzjat mis-sentenzi fuq din il-materja bħal fost oħrajn is-sentenza fl-ismijiet ***Maria Pia sive Marian Galea vs Avukat Ġenerali et*** *deċiża fl-14 ta' Diċembru 2018 il-kirja sfurzata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja u li jistabilixxu l-kera dovuta jikkostitwixxu kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.*

Illi fil-każ tar-rikorrenti, l-indħil tal-Istat fid-dritt għall-użu tal-proprjetà tagħhom, ma jissodisfax ir-rekwiżiti tal-imsemmi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dana peress li l-indħil ma jilħaqx bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti.

Illi kif ġie ukoll ippronunzjat mill-Qorti Kostituzzjoni fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali et*** *deċiża fl-24 ta' Ġunju 2016, it-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja mingħajr kumpens xieraq, għandu igawdi ukoll mill-protezzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li* fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sid mill-użu u t-tgawdija tal-proprjetà ttagħhom.

Illi kif ġie ppronunzjat fis-sentenza fl-ismijiet ***Paul Borg vs. Avukat Generali et*** *deċiża mill-Prim Awla, Sede Kostituzzjoniali fit-2 ta' Diċembru 2020, l-mekkaniżmu leġislattiv in eżami, ma jipprovdix għal salvagwardji adegwati u bilanċjati favur is-sidien ta' proprjetajiet milquta b'tali liġi,* 'dan illi l-istess sidien huma kostretti li jġorru fuqhom piż sproporzjonat u nġust, 'mod li qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà'. *Fil-każ tar-rikorrenti, l-imsemmija leżjoni ppersistiet sa mill-ingas sa qabel l-introduzzjoni tal-XXIV tal-2021.*

Illi fiċ-ċirkostanzi għalhekk ir-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll danni morali mingħand l-intimat Avukat tal-Istat kawża tal-leżjoni li huma sofrew għal għexieren ta' snin minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sid.

Għal dawn ir-raġunijiet kollha, l-esponenti umilment jitolbu illi dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi li l-operazzjoni tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u l-Att X tal-2009, fil-konfront tar-rikorrenti caħdet lill-istess rikorrenti mid-dritt tagħha li tirċievi kera ġusta għall-fond bl-isem, 7 ġja 6 ġja 28, Renpol, Sqaq Barċellona, Żurrieq;*

2. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-imsemmija proprjetà bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi;*
3. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u tal-Att X tal-2009 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi ma riflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-liġi u dan żgur sal-1 ta' Gunju 2021.*
4. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Liġi.*
5. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament."*

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fl-1 ta' Marzu, 2022, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett*:*

1. *Illi permezz tar-rikors promotur, ir-rikorrenti qed tallega li bl-operazzjoni tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat mill-Att XXIII tal-1979 u tal-Att X tal-2009 hi ġarrbet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. It-talbiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin.*
2. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti trid iġġib prova:*
   a. *tat-titolu tagħha għall-fond in kwistjoni;*
   b. *tal-allegat ftehim tal-kirja u provi konvinċenti li tali kirja hi mħarsa bl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*
3. *Illi sa fejn it-talbiet jirrigwardaw l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, tajjeb jingħad li skont il-*proviso *tal-imsemmi artikolu, (fn. 1 it-test sħiħ tal-imsemmi artikolu jaqra:* Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-

tgawdija paċifika tal-possedimenti 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. Iżda d-disposizzjonijiet 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' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*) l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens, huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidenfitika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.*

4. *Illi* di più*, sa fejn l-ilment jirreferi għal allegat ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 ta' April 1987. (fn. 2* Ai termini *tal-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta:* Ebda ksur tal-Artikoli 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.)

5. *Illi in kwantu sa fejn l-ilment jirrelata għal allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan huwa mproponibbli 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 żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet tagħha fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà.*

6. *Illi fi kwalunkwe każ, kif diġà ngħad l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà. Tali diskrezzjoni m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli. F'dan il-każ, l-esponent jisħaq li hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna.*

7. *Illi jsegwi wkoll li fil-każ odjern, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa l-liġijiet attakkati fil-kuntest ta' spekulazzjoni tal-proprjetà iżda għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi f'qafas aktar wiesgħa u ċioe' mill-aspett ta'*

proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Di più, *il-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa li jqis mhux biss ir-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż iżda wkoll l-obbligu tal-Istat li jiżgura li kull persuna jkollha akkomodazzjoni xierqa, li jipproteġi nies vulnerabbli minn* homelessness *u jissalvagwardja d-dinjità ta' inkwilini b'mezzi limitati.*

8. *Illi bid-dħul tal-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera li r-rikorrenti setgħet tirċievi bdiet togħla kull tlett (3) snin b'mod proporzjonali skont id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, l-emendi in kwistjoni ameljoraw il-posizzjoni tar-rikorrenti minn dik meta saret il-kirja, u għalhekk ma tistax jallega ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha.*

9. *Illi tajjeb jingħad ukoll li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, mill-10 ta' Lulju 2018 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma setgħetx tilmenta aktar dwar il-mod ta' kif il-kirja tista' tiġi awmentata. Bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti setgħet titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matula tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. 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 simili, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu jiġbed lejh ammont li jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Ir-rikorrenti pproċediet b'rikors f'dan is-sens quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet* Doris Galea vs Nazzareno Magri et [140/2022 LC] *preċiżament sabiex ikun hemm dan l-awment. L-esponent ma għandu ebda tort għal din l-intransiġenza* da parti *tar-rikorrenti, li damet aktar minn tlett (3) snin sabiex teżawrixxi ruħha minn dan ir-rimedju mogħti lilha.*

10. *Illi b'żieda ma' dan kollu, l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti s-setgħa lir-rikorrenti titlob l-iżgumbrament tal-inkwilini f'każ li jintwera li l-istess inkwilini ma ħaqqhomx il-protezzjoni tal-Istat.*

11. *Illi meqjus dan kollu, l-esponent umilment jissottometti li ma hemmx ksur Kostituzzjonali jew Konvenzjonali u għaldaqstant, it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda.*

12. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għandu jigi rimedjat bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens irid jirrifletti:*

    a. *Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku, u ċioe' li jiġu salvagwardjati persuni vulnerabbli minn* homelessness;

b. *Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tagħha, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxielha żżomm l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;*

c. *Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienet kriet il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienet tipperċepixxi kienet tkun suġġetta għat-taxxa;*

d. *Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċeviet xi kirjiet mill-inkwilini.*

13. *Illi* di più, *għandu jkun hemm tnaqqis addizzjonali fil-kumpens jekk jirriżulta li kien hemm ċirkostanzi li abbażi tagħhom ir-rikorrenti setgħet teżawrixxi ruħha mir-rimedji ordinarji mogħtija mil-Liġi sabiex titlob l-iżgumbrament tal-inkwilini. (fn. 3 Ara wkoll:* Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez vs Avukat Ġenerali et, *Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar is-27 ta' Ottubru 2021.)*

14. *Illi* in linea *mal-premess, in kwantu għal danni morali, għandu jittieħed in kunsiderazzjoni il-fatt li r-rikorrenti għamlet snin sħaħ mingħajr ma fittxet rimedju u għalhekk jixhed il-fatt li ma ħassitx wisq il-ksur tad-drittijiet tagħha. (fn. 4 Ara wkoll:* John Pace et vs. L-Avukat tal-Istat et, *Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar it-28 ta' Jannar 2021)*

15. *Illi* di più, *kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun limitat* ***biss*** *għall-perijodu li hija kienet* ***legalment intitolata tirċievi l-kera*** *tal-fond in kwistjoni, sa mhux aktar tard mid-data li hi setgħet tapplika għal reviżjoni tal-kera quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u apparti minn hekk m'għandhiex tkun intitolata għal kumpens tal-antekawża tagħha.*

16. *Illi finalment u mingħajr preġudizzju għas-suespost, senjatament għall-parti fejn ir-rikorrenti talbet lil din l-Onorabbli Qorti "*tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi", *l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti* ***m'għandiex*** *tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini, peress li mhuwiex il-kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti li tużurpa l-funzjoni ta' qrati u tribunal ohra li għandhom is-setgħa jiddeterminaw jekk l-inkwilini għandhomx titolu għall-fond in kwistjoni. (fn. 5 Ara wkoll:* Helen Agius vs Salvina sive Sylvia Cutajar et, *Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar il-25 ta' Frar 2021).*

17. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."*

3. Rat ir-risposta tal-intimati **Nazzareno Magri (K.I. nru. 052339(M))** u martu **Paola Magri (K.I. nru. 310641(M))** [minn issa ’l quddiem ‘l-intimati Magri] ippreżentata fl-4 ta’ Mejju, 2022, fejn ġie eċċepiet is-segwenti:

“Jeċċepixxu bir-rispett:

1. *Illi preliminarjament illi l-esponenti mhumiex il-legittimi kontradditturi stante li ma jistgħux iwieġbu għall-allegat ksur ta‘ dritt fundamentali, u konsegwentement, għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;*
2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti jissottomettu s-segwenti:*

    a. *Illi huma qed jokkupaw il-proprjetà in kwistjoni bħala r-residenza tagħhom taħt titolu validu ta’ kera a bażi legali skont il-Kap 158 u ilhom hekk jirrisjedu fl-istess proprjetà in diżamina għall-iktar minn 40 sena;*

    b. *Illi l-kera dejjem tħallset u l-esponenti dejjem onoraw l-obbligi tagħhom;*

    c. *Illi għalkemm ir-rikorrenti jallegaw li l-Att XXIII tal-1979 jilledi d-drittijiet tagħhom ta’ proprjetà kif sanċit bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta), iżda fir-realtà ir-rikorrenti ma ġewx svestiti minn kull dritt fuq l-istess proprjetà.*

    d. *Illi f’każ li jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali jitolbu li ma jinstabux responsabbli tad-danni pretiżi u għall-ispejjeż.*
3. *Illi konsegwentement, l-esponenti jopponu għat-talbiet tar-rikorrenti u jitolbu li l-istess talbiet għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż.*

Salv risposti ulterjuri.”

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-14 ta’ Settembru, 2022, ġiet maħtura **l-Perit Marie Louise Caruana Galea** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżentat ir-rapport tagħha fit-8 ta’ Novembru, 2022, u ħalfitu fid-19 ta’ Diċembru, 2022.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati rispettivament mir-rikorrenti u mill-intimat Avukat tal-Istat.

Rat il-verbal tal-udjenza tad-19 ta' April, 2023, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

4. Jirriżulta li r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond bin-numru 28 ġja 7 bl-isem 'Polyren', f'Sqaq Barċellona, iż-Żurrieq, [minn issa 'l quddiem 'il-fond']. Hija u oħtha Mary Chircop kienu wirtuh mingħand il-ġenituri tagħhom Emanuel u Rita konjuġi Galea, u sussegwentement permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni ffirmat bejniethom fit-13 ta' Novembru, 2012, quddiem in-Nutar Mario Bugeja, is-sehem ta' oħtha Mary Chircop għadda għal fuq ir-rikorrenti, sabiex b'hekk hija llum l-proprjetarja assoluta tal-fond in kwistjoni.[1] Hija tirrileva li min-naħa tagħha, ommha Rita Galea kienet writet il-fond mingħand il-ġenituri tagħha Gerolamo u Maria Farruġia née Zammit, u ppervjena lilha permezz ta' att ta' diviżjoni li sar bejnha u ħuha fl-1961 fl-atti tan-Nutar Nicola Said[2], liema fond kien soġġett għal ċens annwu u perpetwu ta' żewġ xelini u sitt soldi, u li sussegwentement ġie mifdi *ai termini* tal-artikolu 1501 tal-Kodiċi Ċivili.[3] Tgħid li l-fond ilu ddekontrollat sa mill-15 ta' Diċembru, 1980[4], u nkera lill-intimati Magri fis-sena 1963, fejn il-kera llum hija fl-ammont ta' €104.28. Ir-rikorrenti tirrileva li qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, il-kera setgħet tiġi tterminata kif u meta ried is-sid, iżda d-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att, senjatament l-artikolu 5 tiegħu, l-intimati Magri bħala ċittadini Maltin

[1] 'Dok DG2' a *fol.* 12.
[2] 'Dok DG1' *a fol.* 6.
[3] 'Dok DG3' *a fol.* 15.
[4] 'Dok DG4' *a fol.* 16.

ordinarjament residenti fil-fond kellhom id-dritt li jibqgħu jgħixu fih b'kera li kellha tiġi awmentata darba kull ħmistax-il sena skont iż-żieda fl-inflazzjoni, iżda mhux iktar mid-doppju tagħha. Ir-rikorrenti tikkontendi li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 żammewha milli tgawdi l-proprjetà tagħha, u dan mingħajr ma ngħatat kumpens xieraq għat-teħid tal-fond b'mod sfurzat. Issostni li l-valur lokatizzju tal-fond huwa tassew iktar minn dak li ħallsu l-intimati Magri skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158. Tgħid li l-isproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, fejn il-leġislatur naqas li jindirizza dan l-iżbilanċ, wassal għal ksur tad-drittijiet tagħha kif protetti mis-subartikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni Ewropea']. Ir-rikorrenti tgħid li għalkemm il-leġislatur għamel tentattiv sabiex jindirizza din l-inġustizzja permezz tal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, id-dispożizzjonijiet ta' din il-liġi ma jindirizzawx l-ilmenti tagħha ta' ksur li hija sofriet matul il-kirja. Hawnhekk hija tiċċita żewġ sentenzi ta' din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, fejn skont hi hemm rifless din il-fehma tagħha anki fir-rigward tal-emendi għal-liġi ntrodotti permezz tal-Att XXVII tal-2018. Ir-rikorrenti ssostni li r-regolamenti għall-kontroll tal-kera jikkostitwixxi ndħil fid-dritt tas-sid li jagħmel użu mill-proprjetà tiegħu. Tgħid li skont kif senjalat mill-Qrati f'diversi sentenzi tagħhom, kirja sfurzata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja u li jistabbilixxi l-kera dovuta, jikkostitwixxu kontroll tal-użu tal-proprjetà *ai termini* tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u jledu d-drittijiet fundamentali tagħha. Hija hawnhekk tagħmel riferiment għal diversi sentenzi tal-Qrati Kostituzzjonali in sostenn tal-argument tagħha, filwaqt li tinsisti li hija għandha tirċievi danni pekunjarji u anki morali mingħand l-intimat Avukat tal-Istat. Ir-rikorrenti titlob

sabiex din il-Qorti tiddikjara li bil-ħdim tal-artikolu 5 tal-Kap. 158, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u l-Att X tal-2009, hija ġiet imċaħħda milli tirċievi kera ġusta, u anki li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-fond bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Titlob sabiex il-Qorti tagħtiha dawk ir-rimedji li jidhrilha li huma xierqa fiċ-ċirkostanzi, filwaqt li tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens dovut lilha. Titlob għalhekk li dan għandu jħallas l-imsemmi kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti minnha li għandhom jiġu llikwidat mill-istess Qorti, u dan flimkien mal-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv.

5. L-intimat Avukat tal-Istat jilqa' billi jeċċepixxi kif ġej: (a) it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet li ser isegwu; (b) preliminarjament hija għandha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond u tal-allegat ftehim tal-kirja eżistenti, u li din hija mħarsa bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158; (ċ) skont il-*proviso* tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, l-Istat għandu kull dritt li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa għall-fini ta' kontroll fuq l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali, u skont il-ġurisprudenza huwa jgawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jiddentifika dak li huwa meħtieġ biex jitħares l-imsemmi interess ġenerali u jistabbilixxi l-miżuri meħtieġa; (d) sa fejn l-ilment jolqot l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Qorti m'għandhiex tieħu in konsiderazzjoni ż-żmien qabel it-30 ta' April, 1987; (e) sa fejn l-ilment jirrigwarda allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan huwa improponibbli stante li d-dispożizzjonijiet tiegħu jolqtu biss it-teħid forzuż tal-proprjetà u hawnhekk ma sar l-ebda żvestiment; (f) kif diġà rilevat, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tiegħu tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jiġu applikati u m'għandux ikun hemm indħil

f'dan l-apprezzament sakemm ma jkunx hemm raġuni tajba li tirriżulta fil-każ odjern; (ġ) il-Qorti m'għandhiex tagħmel apprezzament tal-liġijiet fil-kuntest ta' spekulazzjoni ta' proprjetà, iżda għandha tieħu in konsiderazzjoni r-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż u l-obbligu tal-Istat li jassigura akkomodazzjoni xierqa għal kulħadd, li jiġu protetti nies vulnerabbli li jistgħu jispiċċaw mingħajr saqaf fuq rashom u jissalvagwardja d-dinjità ta' inkwilini b'mezzi limitati; (g) skont l-Att X tal-2009, il-kera li r-rikorrenti setgħet bdiet tirċievi bdiet togħla kull tliet snin *ai termini* tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u għalhekk il-pożizzjoni tagħha tjiebet; (għ) bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 mill-10 ta' Lulju, 2018, permezz tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, ir-rikorrenti tista' tressaq talba quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kif filfatt għamlet, sabiex il-kera annwali pagabbli tiżdied għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija tal-valur tal-fond fis-suq ħieles u b'hekk hemm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-inkwilin partikolarment meħud in konsiderazzjoni l-għanijiet leġittimi li ttieħdu fl-interess pubbliku; (ħ) l-istess artikolu 12B tal-Kap. 158 jagħti lok għall-iżgumbrament tal-inkwilin fejn jintwera li dan m'għandux dritt li jkollu l-protezzjoni tal-Istat; (h) għalhekk m'hemmx ksur Kostituzzjonali jew Konvenzjonali; (i) fl-eventwalità li l-Qorti jidhrilha li jirriżulta l-kuntrarju, il-kumpens għandu jirrifletti li: (A) l-indħil huwa ġustifikat minn raġunijiet ta' interess pubbliku; (B) m'hemm l-ebda ċertezza li r-rikorrenti kienet ser iżżomm il-fond mikri matul dan iż-żmien kollu li kieku kellha l-pussess tiegħu; (Ċ) il-kera li setgħet ipperċepiet ir-rikorrenti dejjem kienet soġġetta għat-taxxa; (D) ir-rikorrenti dejjem irċeviet il-kera mingħand l-inkwilini; (ie) għandu jkun hemm tnaqqis fil-kumpens jekk jirriżulta li r-rikorrenti setgħet ipprevaliet ruħha minn rimedji ordinarji sabiex titlob l-iżgumbrament tal-inkwilini; (j) għal dak li jirrigwarda danni morali, ir-rikorrenti għamlet snin twal mingħajr ma fittxet rimedju; (k) il-kumpens għandu jkun limitat għaż-żmien li fih ir-rikorrenti kienet

intitolata tirċievi l-kera; (l) il-Qorti m'għandhiex tordna l-iżgumbrament tal-inkwilin peress li m'għandhiex tużurpa l-funzjoni ta' qrati u ta' tribunali oħra li għandhom is-setgħa jiddeċiedu din il-kwistjoni; (m) salv eċċezzjonijiet oħra.

6. L-intimati Magri qegħdin jissollevaw dawn l-eċċezzjonijiet: (a) preliminarjament huma mhumiex leġittimi kontraditturi għaliex huma ma jistgħux iwieġbu għall-allegat ksur ta' dritt fundamentali, u għalhekk għandhom jinħelsu mill-osservanza tal-ġudizzju; (b) mingħajr preġudizzju: (A) huma jokkupaw il-fond bħala r-residenza tagħhom b'titolu validu ta' kirja *ai termini* tal-Kap. 158, u ilhom jagħmlu dan għall-iktar minn erbgħin sena; (B) huma dejjem ħallsu l-kera u mxew mal-obbligi tagħhom; (Ċ) ir-rikorrenti ma ġewx żvestiti mid-drittijiet tagħhom kollha fuq il-fond; (D) f'każ li jinsab li hemm ksur huma m'għandhomx jinżammu responsabbli għad-danni pretiżi u għall-ispejjeż; (ċ) huma jopponu t-talbiet tar-rikorrenti, li għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

Provi u riżultanzi

7. Flimkien mar-rikors promutur tagħhom, ir-rikorrenti esebew (a) kopja tal-kuntratt ta' diviżjoni tal-15 ta' Ottubru, 1961, fl-atti tan-Nutar Nicola Said li kien sar bejn omm ir-rikorrenti Doris Galea u ħutha[5]; (b) kopja tal-kuntratt ta' diviżjoni li kienet iffirmat l-istess rikorrenti ma' oħtha fit-13 ta' Novembru, 2012, quddiem in-Nutar Mario Bugeja[6]; u (ċ) kopja ta' ċedola ta' depożitu ta' fidi taċ-ċens li għalih kien soġġett il-fond.[7]

[5] 'Dok DG1' *a fol.* 6.
[6] 'Dok. DG2' *a fol.* 12.
[7] 'Dok. DG3' *a fol.* 15.

8. Permezz ta' nota ppreżentata fit-18 ta' Mejju, 2022, ir-rikorrenti ppreżentat *affidavit* tar-raġel tagħha **Victor Galea**, u anki tagħha stess.[8] Ir-raġel tagħha xehed li l-mara tiegħu r-rikorrenti ma tiflaħx u ftit toħroġ mid-dar. Għaldaqstant huwa kien jagħtiha l-għajnuna tiegħu, anki billi jiġbor il-kera u jikkomunika mal-inkwilini u jagħmel dak kollu li hemm bżonn. Spjega kif il-fond kien intiret mill-mara tiegħu u minn oħtha mill-wirt tal-ġenituri tagħhom, u kif sussegwentement hija saret proprjetarja tiegħu wara li sar att ta' diviżjoni bejnha u oħtha. Ix-xhud irrileva li meta r-rikorrenti wirtet il-fond, dan kien diġà jinsab mikri lill-intimati Magri, u għamel riferiment għall-kuntratt ta' konċessjoni sub-enfitewtika temporanja li sar għal sbatax-il sena bejn l-istess intimati Magri u l-ġenituri tar-rikorrenti fl-20 ta' Frar, 1963. Qal li wara li skada dan it-terminu patwit, l-intimati Magri kienu baqgħu fil-fond bis-saħħa tal-emendi li kienu saru fil-liġi, li fissirhomlu aħjar l-avukat tiegħu. Ix-xhud stqarr li hu u martu qatt ma kellhom problemi mal-inkwilini, u rrileva li l-kera li huma kienu jirċievu kienet ta' €104.28 fis-sena pagabbli kull sitt xhur li meħud in konsiderazzjoni is-suq tal-proprjetà, kienet waħda tassew baxxa. Qal li għalhekk il-liġijiet viġenti kisru d-drittijiet fundamentali tiegħu u tal-mara r-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà, fejn minflok igawduh huma l-fond, qegħdin igawduh l-intimati Magri minħabba l-kera baxxa li jħallsu. Ir-rikorrenti fl-*affidavit* tagħha ikkonfermat dak kollu li kien qal żewġha fl-*affidavit* suriferit.

9. Waqt l-udjenza tat-3 ta' Ġunju, 2022, ir-rikorrenti esebiet kopja tal-aħħar irċevuta tal-kera li ħallas l-intimat Magri[9], u prospett ta' dak li ħallsu l-intimati mis-sena 1963 sal-2021.[10]

---

[8] *A fol.* 36 u 37 rispettivament.
[9] 'DG5' *a fol.* 39.
[10] 'DG6' *a fol.* 40.

10. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Marie Louise Caruana Galea** ppreżentat ir-rapport tagħha fit-8 ta' Novembru, 2022.[11] Wara li ddikjarat li hija kienet aċċediet fil-fond fid-29 ta' Settembru, 2022, u dan fil-preżenza tar-raġel tar-rikorrenti Victor Galea u tal-intimati Magri, spjegat li l-imsemmi fond jikkonsisti f'dar antika fil-pjan terran bl-arja tiegħu, mibni 'il fuq minn mitejn sena ilu. Indikat il-kejl tal-fond u ddeskriviet kif inhu mibni. Qalet li l-istat tal-finituri tiegħu huwa ħażin u tat ukoll deskrizzjoni tagħhom. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju kompliet billi rrilevat li l-fond igawdi mis-servizzi tad-dawl, tal-ilma u tad-drenaġġ, u tat deskrizzjoni tal-kmamar tiegħu u tal-bitħa nterna. Iddikjarat li l-fond jidher fir-ritratti tal-ajru tal-1967 u fis-*Survey Sheet* tal-1968, u għalhekk m'għandux jitqies illegali. Madankollu hija kienet osservat li l-kmamar tas-sodda u l-kċina mhumiex konformi mar-regolamenti sanitarji. Spjegat li skont il-Mappa ZU1 tas-*South Malta Local Plan* tal-2006, il-fond jaqa' f'żona meqjusa bħala "Residential Areas – SMHO 02", u li din għandha tibqa' bi predominanza residenzjali, filwaqt li tiddeskrivi l-użu l-ieħor li huwa wkoll permess sakemm dan ikun fuq skala żgħira u ma jħalliex impatt negattiv fuq il-lokalità. Qalet li hija kienet qiegħda tikkunsidra li l-fond bħala wieħed residenzjali mingħajr potenzjal ta' użu ieħor minħabba l-faċċata ristretta tiegħu u l-lokalità tiegħu, li wkoll jillimita l-għoli permissibbli ta' żvilupp għal *"3 Floors plus basement"* skont il-Mappa ZU3 tal-Pjan Lokali. Spjegat li l-fond jinstab f'Żona tal-Iżvilupp, iżda barra l-konfini taż-Żona Urbana ta' Konservazzjoni (UCA). Għalhekk il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qalet li hija kienet ivvalutat il-fond bħala dar b'potenzjal li titwaqqa' u tinbena mill-ġdid fuq tliet sulari u sular ieħor irtirat. Irrilevat li l-istat tal-finituri huwa fi stat ħażin u hemm bżonn ta' *refurbishment* konsiderevoli, u minn spezzjoni viżwali waqt l-aċċess, hija setgħet tikkonstata li l-istruttura tal-fond tinsab fi stat tajjeb, għajr fejn kien hemm xi xorok maqsumin fil-kamra tal-ikel u saħansitra is-saqaf tal-kċina kellu jinbidel.

[11] *A fol.* 50 *et seq.*

Minn riċerka fuq il-MapServer tal-Awtorità tal-Ippjanar, sabet li ma kien hemm l-ebda applikazzjoni jew permessi riċenti fir-rigward tal-fond. Imbagħad wara li l-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjegat il-metodoloġija addottata minnha sabiex waslet għall-valur lokatizju tal-fond, ippreżentat żewġ mudelli separati, u wara li ddikjarat li hija kienet qiegħda ssejjes ir-riżultat tagħha fuq it-tieni mudell peress li r-rati ta' kera tal-ewwel wieħed fil-fehma tagħha kienu wisq għoljin, elenkat il-valuri lokatizji tal-fond mis-sena 1987 sas-sena 2022. Għall-mistoqsijiet in eskussjoni mill-intimat Avukat tal-Istat, il-Perit Tekniku Ġudizzjarju wieġbet kif ġej: (1) ir-rata ta' kera ta' €450 kienet tistrieħ fuq installazzjoni ta' kamra tax-*shower* u tibjida biss fejn l-ispiża kellha tkun ta' madwar €13,500, filwaqt li l-ispiża sabiex jinbidel is-saqaf tal-kċina u jsiru t-tiswijiet tax-xriek maqsumin kienet ta' madwar €2,500; (2) il-fond m'għandux *shower* jew banju; (3) il-fond kif inhu probbabilment ma jinkeriex iżda jekk jinkera l-kera pagabbli ma kellhiex tkun ferm inqas minn €450 fix-xahar; (4) il-kalkoli li għamlet jistrieħu fuq il-fatt li jkunu saru x-xogħlijiet appena ndikati hawn fuq, iżda wkoll iktar ma tmur lura fiż-żmien il-fond kien miżmum aħjar.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

11. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimati Magri. Fit-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li r-rikorrenti għanda ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond u anki tal-kirja in kwistjoni, u li din hija soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158. Il-Qorti tagħraf li fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat ma jkomplix jisħaqq fuq dawn il-kwistjonijiet, u għaldaqstant tikkunsidra li għandha tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni tiegħu. Madankollu l-Qorti xorta waħda għandha tirrileva li l-

prova dokumentarja li tressqet mir-rikorrenti flimkien mar-rikors promotur tagħha, u wkoll mill-*affidavits* tar-rikorrenti u ta' żewġha Victor Galea [12], jirriżulta b'mod sodisfaċenti li hija s-sid proprju tal-fond, u li dan ġie konċess lill-intimati Magri fl-1963 taħt titolu ta' subenfitewsi temporanju għal perijodu ta' sbatax-il sena dekorribbli mill-20 ta' Frar, 1963, sabiex b'hekk meta ġie ppromulgat l-Att XXIII tal-1979 dik il-konċessjoni ġiet soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-imsemmi Att, kif ser tikkunsidra iktar 'il quddiem f'din is-sentenza.

12. Permezz tar-raba' eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat b'riferiment għad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 7 tal-Kap. 319 qiegħed jargumenta li din il-Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 ta' April, 1987. Din il-Qorti tgħid li l-intimat Avukat tal-Istat għandu raġun u għalhekk tilqa' it-tieni eċċezzjoni tiegħu.

13. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi permezz tad-disa' eċċezzjoni tiegħu, li s-sid illum permezz tal-emendi leġislattivi li saru fl-2018 u bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B fil-Kap. 158, tista' permezz ta' talba appożita magħmula quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, titlob għal żieda fil-kera pagabbli għal ammont li ma jeċċedix 2% fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li fiha ssir it-talba. Jirrileva li r-rikorrenti saħansitra kienet ipproċediet b'dan il-mod quddiem il-Bord. Il-Qorti tikkonsidra li l-emendi li taw lok għal bidla fil-pożizzjoni tas-sid ġew biss fis-seħħ fl-10 ta' Lulju, 2018 b'effett retroattiv għall-10 ta' April, 2018, filwaqt li r-rikorrenti ppreżentat il-proċeduri odjerni fil-15 ta' Frar, 2022, u għalhekk din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat tista' biss tintlaqa' b'mod limitat, u jonqos li jiġi investigat l-ilment tar-rikorrenti għall-perijodu sal-10 ta' Lulju, 2018.

[12] Dok. DG7 li għalih jagħmel riferiment ix-xhud Victor Galea, ma jirriżultax li ġie anness mal-affidavit tiegħu.

14. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħhom, l-intimati Magri jsostnu li huma mhumiex leġittimi kontraditturi għat-talbiet tar-rikorrenti għaliex ma jistgħux iwieġbu għall-allegat ksur tad-dritt fundamentali tagħha. Għalhekk jissottomettu li għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju. Filwaqt li l-Qorti taqbel li m'għandhomx ikunu l-intimati Magri li jwieġbu għall-ksur lamentat mir-rikorrenti, tgħid li huma għandhom kull interess li jipparteċipaw fil-proċeduri odjerni li jirrigwardaw l-kirja tagħhom u l-kera li huma jħallsu. Għalhekk tikkunsidra li huma għandhom kull interess fl-eżitu tal-imsemmija proċeduri. Għaldaqstant il-Qorti tiċħad din l-ewwel eċċezzjoni tagħhom.

15. Qabel ma l-Qorti tgħaddi sabiex tinvestiga l-mertu tal-ilment tar-rikorrenti, tirrileva li dan ma jistax jintlaqa' safejn huwa msejjes fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Filwaqt li tagħmel riferiment għas-sentenza tagħha stess kif deċiża fis-7 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Simon Mercieca *vs.* Avukat tal-Istat et**[13], tgħid li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax japplika għall-każ odjern għaliex il-Kap. 158 ġie fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu, 1962, kif stabbilit mis-subartikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, li jagħti protezzjoni lil dawk il-liġijiet li ġew fis-seħħ qabel dik id-data, kif ukoll lill-emendi għalihom. Għaldaqstant l-ewwel talba u t-tieni talba tar-rikorrenti safejn huma msejsa fuq l-allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ma jistgħux jiġu milqugħa.

16. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimati Magri, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrenti qiegħda tikkontendi li permezz tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Kap. 158, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u l-Att X tal-2009, hija ġiet imċaħħda

[13] Kost. 80/19LM.

milli tirċievi kera ġusta mill-kirja tal-fond. Tikkontendi li dan wassal għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-fond u ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

17. Fil-każ odjern jirriżulta li fis-sena 1963 il-fond in kwistjoni kien ingħata mill-antekawża tar-rikorrenti lill-intimati Magri permezz ta' konċessjoni sub-enfitewtika temporanja għal żmien sbatax-il sena. Hekk kif skadiet din il-konċessjoni, l-intimati Magri permezz tad-dispożizzjonijiet tal-liġi li ġew fis-seħħ bl-emendi tal-Att XXIII tal-1979 peress li kienu ordinarjament residenti fil-fond u kienu ċittadini ta' Malta, akkwistaw id-dritt li jkomplu jirrisjedu fih taħt titolu ta' lokazzjoni *ai termini* tal-Kap. 158.

18. Tqis li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti 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. Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

19. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [hawnhekk 'il-QEDB'], il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop

tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[14]

20. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhux ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu. Dan għaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali hija d-dmir tal-Istat, li kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, hawnhekk għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintleħaq ukoll fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti għalhekk tirrileva li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

21. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others v. UK**[15], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*[16]

---

[14] Ara **Bradshaw and Others v. Malta**, App. Nru. 37121/15, 23.10.2018.
[15] App. 8793/79, 21.02.1986.
[16] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et *vs.* Avukat Generali et**, 05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et**, 30.11.2001.

22. Din is-silta tispjega dak l-ezercizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija tal-proprjetà:

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see* Immobiliare Saffi v. Italy, *[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151)."*[17]

23. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' €600.00 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tagħha għas-sena 1987, u dan kif awmentat skont is-suq għal €4,185 fis-sena 2018, meta mbagħad ġew fis-seħħ id-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018, u meħud in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera annwali baxxa perċepita mir-rikorrenti; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat saħansitra fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet ferm miż-żmien meta saret il-liġi in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawża

[17] Bradshaw and Others v. Malta *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, Zammit and Attard Cassar v. Malta, 30.07.2015.

tagħha. Dan filwaqt li tqis wkoll li r-rikorrenti u anki l-imsemmija antekawża dak iż-żmien mingħajr dubju kienu qegħdin jgħixu fi stat ta' inċertezza dwar meta u jekk qatt jerġgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar v. Malta**[18], il-Qorti Ewropea kkonkludiet li *"it is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".* Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħha ġew limitati sew permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, fil-każ odjern ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Saħansitra tasal biex tgħid li fil-każ odjern ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil. Il-Qorti għalhekk qiegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti u l-antekawża tagħha ġew kostretti li jġorru piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom.

24. F'dan l-istadju l-Qorti tirrileva li jkun utli u xieraq li jsir riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fis-sentenza fl-ismijiet **Ghigo *v.* Malta**[19]:

> *"67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).*
>
> *68. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have*

[18] App. 50570/13, 30.01.2018.
[19] 26.09.2006.

considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §223).*

69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty-two years, as well as to the abovementioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family (see, mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §225). It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."*

25. Il-Qorti għandha wkoll tqis jekk fiż-żmien rilevanti kienx hemm protezzjoni, inkluz dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid kienux ta' natura arbitrarja jew saħansitra ħallew lok għall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord tal-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' leżjoni, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan ma kellu l-ebda effett utli għar-rikorrenti:

"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)."[20]

---

[20] Cassar v. Malta, *supra.*

26. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, ġew leżi l-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħha kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur ma tistax tkun rimedju suffiċjenti.

27. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[21], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> *"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet 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: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".*

28. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[22], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

> *"... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."*

[21] 29.04.2016.
[22] 27.06.2019.

29. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[23], il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

> *"... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa."*

30. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) li l-ammont ta' kera li l-intimati Magri kienu tenuti li jħallsu li kieku l-fond kellu jkun mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ bejn l-1 ta' Mejju, 1987 u l-10 ta' April, 2018, kien ikun ferm akbar minn dak attwalment ipperċepit mir-rikorrenti u l-antekawża tagħha fis-somma ta' circa €1,930[24], fejn saħansitra d-dħul tagħhom kien ikun ta' madwar €39,444[25]; u (b) il-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tas-sidien tal-fond inklużi dawk tar-rikorrenti, u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħha, li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

31. Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-Qorti, id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward

---

[23] 30.09.2016.

[24] 1987-2012= €104.28x25/2 (ir-rikorrenti sa 14.11.12 kienet eredi/proprjetarja ma' oħtha fis-sehem ta' nofs indiviż)=€1,304; 2013-2018: €104.28x6=€626. B'kollox; €1,930.

[25] 01.05.87-31.12.87: €600/12x8=€400; 1988-1991: €600x4=€2,400; 1992-1996: €900x5=€4,500; 1997-2001: €1,350x5=€6,750; 2002-2006: €2,100x5=€10,500; 2007-2011: €3,000x5=€15,000; 01.01.12-31.10.12: €3,150/12x10=€2,625. B'kollox €42,175/2 (ir-rikorrenti sa 14.11.12 kienet eredi/proprjetarja ma' oħtha fis-sehem ta' nofs indiviż)=€21,088; 01.11.12-31.12.12: €3,150/12x2=€525; 2013-2016: €3,150x4=€12,600; 2017:€4,185; 01.01.18-10.04.18: €4,185/12x3=€1,046. B'kollox: €39,444.

tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, il-Qorti qegħda tieħu in konsiderazzjoni l-punti sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat fit-tnax-il eċċezzjoni tiegħu, u dan li filwaqt li tikkunsidra li ż-żmien li ħadet ir-rikorrenti sabiex ressqet l-ilment tagħha quddiem din il-Qorti m'għandux jittieħed in konsiderazzjoni għaliex m'hemm xejn fil-liġi li jitlob li lment bħal dak odjern għandu jitressaq f'żmien prefiss sabiex ikun ġustifikat. Tgħid ukoll li fid-dawl tal-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali, lanqas hija ġustifikata l-ħmistax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, għaliex skont il-ġurisprudenza stabbilita mill-Qorti Kostituzzjonali, kwalunkwe kumpens dovut lil min ikun qiegħed iressaq ilment bħal dak odjern, għandu jiżdied miegħu kull kumpens li seta' kien intitolat għalih l-antekawża tiegħu, u dan sakemm il-fond ikun ippervjena lilu permezz ta' wirt. Tikkunsidra wkoll li fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

32. Fil-każ odjern għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li seta' ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetàjiet bħal dawn.

33. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' ħdax-il elf mitejn u tmintax-il Euro (€11,218)[26] u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' sitt elef Euro (€6,000), għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet

[26] €39,444/3=€13,148-€1,930=€11,218.

fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħha. Dawn id-danni għandhom jitħallsu lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat, għaliex kif sewwa jirrilevaw l-intimati Magri, huma m'għandhomx jaħtu għall-għemil tal-Istat. Tikkunsidra li r-rikorrenti mhijiex qegħda titlob għal xi rimedju ieħor għajr dak appena ndirizzat, u għalhekk il-Qorti tastjeni milli tieħu konjizzjoni tas-sittax-il eċċezzjoni tal-intimat tal-Istat.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni u tas-sittax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, tilqa' ir-raba' eċċezzjoni tiegħu u anki id-disa' u t-tnax-il eċċezzjoni b'mod limitat, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

2) **Tilqa' it-tieni eċċezzjoni tal-intimati Magri b'mod limitat, u tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra tagħhom.**

3) **Tilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti iżda limitatament għall-perijodu li jibda jiddekorri fl-1 ta' Mejju, 1987, u li jispiċċa fl-10 ta' April, 2018, u dan fir-rigward biss tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha tat-tgawdija tal-fond kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan filwaqt li tillikwida kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmija rikorrenti fis-somma komplessiva ta' sbatax-il elf mitejn u tmintax-il Euro (€17,218.00), liema somma għandha titħallas mill-intimat Avukat**

tal-Istat lir-rikorrenti, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onorevoli *Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu kwantu għal sest (1/6) mir-rikorrenti, u kwantu għar-rimanenti ħames sesti (5/6) mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur