QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum il-Ġimgħa 23 ta' Frar, 2024

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 588/2021 MH

Numru:

Carmel Mizzi

vs

Maria Dimech u l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali ta' Carmel Mizzi tal-14 ta' Settembru 2021** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

"1. Illi l-antekawza tar-rikorrenti u cioe' Rosina Zammit f'xi zmien qabel is-sena elf disa' mija u hamsa u disghin (1995) kriet l-fond bin-numru 91, gia' 58, Two Gates Street, Senglea, lill-intimata Maria Dimech.

2. Illi l-imsemmija Rosina Zammit kienet akkwistat il-fond in kwistjoni flimkien ma' zewgha Francesco Zammit, fl-24 ta' Awissu tas-sena 1961 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia. Kopja tal-kuntratt hawn annessa u markata Dok A.

3. Illi l-imsemmi Francesco Zammit miet nhar l-4 ta' Settembru tas-sena 1977 u l-wirt tieghu ddevolva permezz ta' zewg testmenti unica charta fl-atti tan-Nutar Nicola Said datati 13 ta' Novembru tas-sena 1955 u 11 ta' Lulju tas-sena 1969 rispettivament. Kopja tac-certifikat tal-mewt, kopja tar-ricerki testamentarji u kopja tat-testmenti hawn annessi u markati Dok B, Dok C u Dok D1 u Dok D2.

4. Illi bis-sahha tat-testment tal-imsemmi Francesco Zammit, halla lir-rikorrenti Carmel Mizzi bhala l-eredi unversali tieghu u ghalhekk sehem Francesco Zammit mill-fond in kwistjoni ddevolva a favur ir-rikorrenti.

5. Illi Rosina Zammit mietet nhar il-31 ta' Ottubru tas-sena 1992 u l-wirt taghha ddevolva permezz ta' zewg testmenti fl-atti tan-Nutar Rosella Sciberras datati 23 ta' Settembru tas-sena 1991 u 15 ta' Jannar tas-sena 1992. Kopja tac-certifikat tal-mewt, kopja tar-ricerki testamentarji, kopja taz-zewg testmenti u kopja tad-denunzja hawn annessi u markati Dok E, Dok F, Dok G1 u G2 u Dok H.

6. Illi bis-sahha ta' dawn it-testmenti, l-imsemmija Rosina Zammit ukoll halliet lir-rikorrenti Carmel Mizzi bhala l-eredi universali taghha u ghalhekk sehemha mill-fond in kwistjoni ddevolva a favur l-istess rikorrenti.

7. Illi ghalhekk ir-rikorrenti huwa s-sid esklussiv tal-fond in kwistjoni.

8. Illi l-intimata Maria Dimech ghada tirrisjedi fil-fond bin-numru 91 gia' 58, Two Gates Street, Senglea sal-lum il-gurnata.

9. Illi ghalhekk l-intimata qieghda zzomm l-fond b'kirja protetta taht il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u qieghda prezentement thallas kera rrizorja fl-ammont ta' mija u tmienja u tmenin euro (€188) fis-sena, pagabbli kull tliet (3) xhur bil-quddiem.

10. Il-protezzjoni li jgawdu l-inkwilini tinkludi provvedimenti fil-ligi li jcahhdu lis-sidien rikorrenti milli jiehdu l-pussess lura tal-proprjeta', b'dana li huma sfurzati jibqghu jaccettaw rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja b'mod perpetwu u b'massimu ta' kera li tizdied biss limitatament kif ipprovdut mill-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-kera percepita illum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, hija baxxa ferm u 'l boghod minn dawk li r-rikorrenti setghu u jistghu jiksbu fis-suq miftuh, kieku ma hemmx iI-ligi li tipprevjeni dan.

11. Illi ghalkemm illum hemm fis-sehh l-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta li dahal fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021 permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 li jaghti dritt lis-sidien sabiex jitolbu awment fir-rata tal-kera sa massimu ta' tnejn fil-mija (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, dan xorta wahda ma huwiex rimedju effettiv ghas-sidien u dan peress illi l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm oghla minn dak permessibbli bl-artikolu 4A tal-Kap 69.

12. Il-protezzjoni moghtija lill-inkwilini bid-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009, u tal-Att XXIV tat-2021, jikkreaw zbilanc qawwi u nuqqas ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien (ir-rikorrenti) u dawk tal-inkwilini (l-intimata Dimech), stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk tali zbilanc jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taht l-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, u kif ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan l-istat ta' fatt kien fis-sehh kemm qabel

l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tat-2021 u kif ukoll wara, u ghadu fis-sehh sal-lum.

13. Illi ghalkemm l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa milqut mill-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ghalkemm kien fis-sehh qabel is-sena 1962, zied cirkostanzi li fihom il-proprjeta' in kwistjoni seta' jittiehed il-pussess taghha kif ukoll ghamel kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt ghal kumpens jew l-ammont tieghu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha l-proprjeta' u dan peress illi l-Artikolu 3 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta jistipula illi:

a. "Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord."

14. Illi ghalhekk ir-rikorrenti kienu sforzati sabiex igeddu l-kirja tal-fond in kwistjoni u la setghu jghollu r-rata tal-kera u lanqas jaghmlu kondizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kirja u dan bi ksur tal-Artikolu 47(9) (b) u (c) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ghalhekk l-Artikolu 37 tal-istess Kostituzzjoni huwa applikabbli.

15. Dawn id-dispozizzjonijiet ta' kontroll tal-kirja huma interferenza mhux gustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk jilledu l-jeddijiet tal-mittenti kif sanciti mill-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

16. Illi ghalhekk effettivament bl-istat li hija l-ligi r-rikorrenti ma ghandhomx speranza reali li qatt jiksbu jew il-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess fond.

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati ghaliex ma ghandhiex din l-Onorabbli Qorti joghgobha, salv kull dikjarazzjoni jew ordni ohra mehtiega:

1. Tiddikjara illi l-intimata Dimech qieghda zzomm l-fond riferut hawn fuq b'kirja taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Tiddikjara illi ghar-ragunijiet fuq spjegati, u ghal dawk li se jirrizultaw fil-provi, il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, l-emendi tal-Att XXIV tat-2021 u senjatament l-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, u kif ukoll fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

3. Tiddikjara konsegwentement illi l-intimata inkwilina Dimech ma tistax tibqa' tistrieh fuq il-protezzjoni moghtija lilha permezz tad-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet.

4. Taghti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa.

5. Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba t-telf ta' kontroll, uzu u t-tgawdija tal-propjeta' de quo, u l-kumpens dovut lilhom.

6. Tillikwida l-kumpens/d-danni li ghandhom jithallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas dik is-somma hekk likwidata.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni."

Rat **ir-risposta tal-intimata Maria Dimech tal-11 ta' Novembru 2021**[1] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. *Illi preliminarjament, permezz tar-rikors promotur, ir-rikorrenti qiegħed jabbuża mill-proċess tal-proċedura kostituzzjonali, dan meta l-istess rikorrenti beda proċeduri quddiem il-Bord li jirregola l-Kera, ippresedut*

[1] Fol 42 et seq

mill-Maġistrat Dr Noel Bartolo LL.D, rikors numru 631/2021, fl-ismijiet: Carmel Mizzi kontra Maria Dimech;

2. *Illi preliminarjament ukoll, l-esponenti m'għandhiex tkun hi li tkun ikkundannata bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, in vista tal-fatt li ebda ċittadin privat ma jista' jkun misjub ħati li kiser id-drittijiet ta' terzi. In segwitu għal dak eċepit, l-esponenti mhix il-leġittimu kontradittur u għaldaqstant għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju;*

3. *Illi bla preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, il-premessi tal-atturi m'għandhomx mis-sewwa u huma nfondanti kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, u dan għas-segwenti raġunijiet;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti qiegħed jagħmel referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, liema Artiklu mhux applikabli, stante li l-kirja mertu għal dawn il-proċeduri hija mħarsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema ordinanza daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju tas-sena 1931. Qiegħda tqum l-inapplikabilita' tiegħu minħabba l-fatt, li Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jgħid ċar li l-Artikolu 37 ma jistax jiġi applikat għal dawk il-Liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu tas-sena 1962;*

5. *Illi lanqas jista' jingħad li kien hemm teħid tal-proprjeta` li jikkonstitwixxi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-1 Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea hekk kif traspost fil-Liġi Maltija permezz tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

6. *Illi jrid jiġi rilevat ukoll li l-Att X tal-2009, ta l-Fakolta` lis-sidien sabiex jgħollu l-kirja, kif eventwalment għamlu quddiem il-Bord li jirregola l-Kera;*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-esponenti qiegħda tokkupa l-fond taħt titolu validu ta' kera, skont dak li tipprovdi l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

8. *Illi tenut kont tal-aspetti soċjali tal-każ odjern, il-kera li qiegħda tiġi mħallsa hija waħda ġusta;*

9. *Illi mingħajr l-ebda preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhiex tkun hi li tbgħati l-ispejjeż in konnessjoni ma dawn il-proċeduri stante li l-istess esponenti ma tistax tkun ikkastigata għax ottemporat ruħha ma' ordni leġittima tal-Liġi;*

10. *Illi jekk finalment dina l-Wisq Onorabbli Qorti ser tgħaddi sabiex tillikwida xi kumpens u/jew rimedju favur ir-rikorrenti, tali kumpens u/jew rimedju m'għandhux inaqqas b'xi mod id-drittijiet fundamentali tal-esponenti, tenut kont li l-fond mertu għal dawn il-proċeduri hija llum il-ġurnata r-residenza tal-esponenti;*

11. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

***Għaldaqstant** u in vista tas-suespost, l-esponenti qiegħdha umilment titlob lil dina l-Wisq Onorabbli Qorti sabiex tiċħad it-talbiet magħmula fir-rikors promotur, filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet preliminari kollha u/jew in parte miġjuba mill-esponenti.*

Dan taħt dawk il-provvedimenti kollha li dina l-Wsiq Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi.

Bl-ispejjeż.

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tat-22 ta' Novembru 2021**[2] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. *Illi fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma sehh l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u dan ghas-segwenti motivi li qeghdin jigu avvanzati minghajr pregudizzju ghal xulxin;*

2. *Illi in vena preliminari, ir-rikorrenti rridu jgibu prova tat-titolu taghhom fuq il-propjeta' in kwistjoni. F'dan ir-rigward jinghad ukoll illi r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar prejodi qabel ma huma saru sidien tal-propjeta' in kwistjoni. Illi maghdud ma' dan ir-rikorrenti iridu jgibu ukoll prova tal-allegat ftehim tal-kirja, prova konvincenti li tali kirja tabilhaqq hija soggetta ghall-kirja li hija regolata bil-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll id-data preciza ta' meta giet koncessa l-kirja;*

3. *Illi jekk il-kuntratt tal-kera sehh wara li dahal fis-sehh il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk ir-rikorrenti jkunu dahlu ghal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-regim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iz-zmien, allura ghandu jipprevali l-principju pacta sunt servanda;*

4. *Illi sa fejn il-lanjanzi tar-rikorrent jinsabu diretti kontra t-thaddim tal-artikoli li gew introdotti permezz tal-Att XXIV tat-2021, l-esponent jecepixxi illi tali talba hija intempestiva u superficjali stante li minn qari tar-rikors jirrizulta illi r-rikorrent ghadu lanqas biss ittanta jaghmel uzu mir-rimedju li dahal fis-sehh permezz ta' tali emendi u ghaldaqstant certament ma jistax*

[2] Fol 46 et seq

jinghad illi t-thaddim ta' dawn l-artikoli qieghed jilledi drittijiet fundamentali tieghu;

5. *Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli minhabba li l-kirja mertu ta' dan il-kaz hija mharsa bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li hija ligi li dahlet fis-sehh fid-19 ta' Gunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni: "Ebda haga fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni m ghandha tolqot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnugih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehh minnufih qabel dik id-data (jew xi ligi li minn zmien ghal zmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan issubartikolu)... "*

6. *Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll ghaliex dan l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-propjeta'. Sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita jew spussessata minn kull dritt li ghandha fuq dik il-propjeta'. Huwa evidenti li fil-kaz prezenti, tali zvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilifx ghal kollox il-jedd tieghu fuq il-fond in kwistjoni u ghalhekk dan il-kaz ma jammontax ghal deprivazzjoni totali tal-propjeta';*

7. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrent jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta tajjeb li jinghad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa ben maghruf li l-margini ta' apprezzament moghtija lill-lstat huma wiesgha hafna. Illi ghalhekk huwa accettat kemm mill-gurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-qorti Ewropea tar-Drittijiet tal-Bniedem li l-ligijiet li jaghtu setgha lill-lstat li jikkontrolla u jiehu propjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bhala mehtiega f'socjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' zvilupp socjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-legizlatur m'ghandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragjonevoli — li zgur mhux il-kaz;*

8. *Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap 16 f'dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, ghandu jigi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u ghaldaqstant ir-rikorrent ma jistax jallega ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi hadd jirċievi profitt. Ghalhekk, fil-kuntest ta'*

proprjetà li qed isservi ghall-finijiet ta' social housing, igur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

9. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-kai tar-rikorrent, l-ammont tal-kera li qieghed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bhal dawn, fejn jeżisti interess generali legittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetâ fis-suq hieles kif pretiż mirrikorrent u dan wisq inqas meta wiehed jipparaguna kera jew tens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;*

10. *Illi jsegwi ghalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m 'ghandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma ghandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgha u ċioe' mill-aspett tal-proprozjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in generali;*

11. *Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-gurisprudenza taghha fosthom fil-każ ta'* ***Amato Gauci vs Malta*** *rrikonixxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a Wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza taghha fl-ismijiet* ***Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et*** *tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "huwa paċifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri ghandhom mariġini wiesa' ta' apprezznment u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-ghan soċjali ghandu jwassal ghal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles ";*

12. *Illi jekk ir-rikorrent qed jilmenta li qed jigi ppregudikat minhabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jigi rrimedjat bit-tnehhija tal-liġi attakkata jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan jinghad ghaliex ma jkunx jaghmel sens li wiehed jaghraf l-iskop, il-htiega u l-legittimità tal-miżuri msemmija biex imbghad jinnewtralizzahom billi jaghmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;*

13. *Illi rigward l-emendi li dahlu fis-sehh permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jinghad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera dahlu fis-sehh wara*

konsultazzjoni vasta fejn giet ukoll ippublikata l-White paper li ggib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-htiega ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li ghaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha;

14. *Illi l-premess jinghad ukoll fir-rigward tal-emendi iżjed riċenti li dahlu fis-sehh permezz tal-Att XXIV tal-2021 li wkoll segwa konsultazzjoni vasta, diversi studji u surveys, u White Paper dwar is-Suq tal-Kera fl-2018 li fiha pparteéipaw il-partijiet interessati;*

15. *Illi dan kollu jinghad ghaliex huwa ben evidenti li l-emendi dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nhass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;*

16. *Illi xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li dan il-fond gie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrent u l-inkwilin u hadd ma mpona fuq l-antekawza tar-rikorrent li dan il-fond irid jinkera ta' bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jaghtu dan il-fond b'kiri (vide* ***Frances Montanaro et vs Avukat Generali et****, deċiż nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li l-antekawzi tar-rikorrent setghu jaghżlu dak iż-żmien, bhal ibieghu l-fond jew jikru l-fond bhala fond kummerċjali;*

17. *Illi bla hsara ghal dak Sia eċċeppit, mal-migja tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021 fir-rigward tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent ma jistax iżjed jilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax toghla b'mod proporzjonat. Bis-sahha tal-artikolu gdid 4A, il-legislatur introduċa rimedju li permezz tieghu rrikorrent jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tigi miżjuda ghall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur hieles tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-l ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba ghaż-żieda fil-kera. Zieda fil-kera bir-rata qrib it-2% nomm bilant tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bhal dawn il-kumpens dovut lis-sidien minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' hwejgu, jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq. Illi b'*

żieda ma dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien bhar-rikorrent jistghu jitolbu li jiehdu lura l-post u ma jgeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma haqqhomx protezzjoni mill-lstat;

18. *Illi konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimat qed jokkupa l-fond in mertu bis-sahha Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex issib ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021. Ghall-istess ragunijiet din il-Qorti lanqas m'ghandha tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta huma nulli u minghajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma ghandha tghaddi biex tiddikjara li l-intimat ma jistax jistrieh aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

19. *Illi l-esponent jeċepixxi illi l-emendi l-godda jikkrejaw bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilini. B' analogija mal-emendi li dahlu fis-sehh permezz tal-Att XXVII tal-2018 illi jirrigwardaw il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, lemendi l-godda li dahlu fis-sehh permezz tal-Att XXIV tal-2021 li jirregolaw il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ghandhom ghan pressoche identiku u ghalhekk in linea mal-gurisprudenza nostrana kostanti fir-rigward tal-emendi tal-2018 ghall-Kap. 158, m'ghandux jirriżulta illi tali emendi jilledu l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni;*

20. *Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji Ohra mitluba mir-rikorrent;*

21. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bhala infondati fil-fatt u fid-dritt gjaladarba rrikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan blispejjeż kontra l-istess rikorrent.

Rat in-Nota tar-rikorrent tal-4 ta' Novembru 2022[3] permezz ta' liema llimita t-tieni talba tiegħu:

1) sal 31 ta' Mejju tas-sena 2021 u ċioe' sa qabel ma daħlu fis-seħħ l-emendi tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta permezz tal-Att XXIV tal-2021; u

2) għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali kif sanċiti fl-artikolu 1 tal-Protokol numru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea biss u mhux kif sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta wkoll.

Rat il-provi tal-partijiet u s-sottomissjonijiet magħmula.

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Alan Galea dwar il-valur lokatizju fis-suq tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-proċeduri odjerni r-rikorrent bħala sid tal-fond numru 91 (ġja 58), Triq iż-Żewġ Mini, Isla jallega li nkisrulu d-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Dan b'riżultat tat-tħaddim tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u tal-artikolu 1531Ċ

[3] Fol 205

tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta . Huwa qed jitlob rimedji li jagħmlu tajjeb għal tali vjolazzjoni.

Minn naħa tagħhom, l-intimati, apparti eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, jirrespinġu l-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

1. **Ir-rikorrent Carmel Mizzi** xehed fost oħrajn dwar il-provenjenza tat-titolu tiegħu fuq il-fond. Ta wkoll dettalji dwar fatti marbuta mal-kirja in kwistjoni u spjega r-raġunijiet li wassluh sabiex tintavola l-proċeduri odjerni.

2. **L-intimata Maria Dimech** xehdet li ilha tgħix fil-fond circa sa mill-1963. Fi proċeduri li saru mir-rikorrent odjern quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, il-kera ġiet riveduta u awmentata għal €14,000 fis-sena[4].

3. **Saviour Borg, rappreżentant tal-Kummissjoni Elettorali**, ntalab jippreżenta kopja tar-reġistru elettorali tal-fond mertu tal-kawża mis-sena 1980 sal-2021 u mid-dokumenti minnu preżentati rriżulta li mill-1980 sal-2017 l-intimata Maria Dimech kienet reġistrata fuq il-fond flimkien ma' familjari oħra filwaqt li mill-2018 sal-2022 din l-intimata kienet reġistrata hemm waħedha.

[4] **Proċeduri Rik Nru 631/21 fl-ismijiet Carmel Mizzi vs Maria Dimech et deċiżi fit-30 ta' Mejju 2022**

4. Fir-relazzjoni tiegħu **l-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Alan Galea** spjega l-konstatazzjonijiet li għamel fuq il-post waqt l-aċċess li sar. Huwa elenka wkoll il-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq ħieles fil-perjodu mill-1995 sas-sena 2021.

4. Waqt is-seduta tal-15 ta' Frar 2023 il-partijiet iddikjaraw li ma kellhomx domandi in eskussjoni b'rabta mar-rapport peritali.

Issir referenza għall-**artikolu 681 tal-Kap 12** jipprovdi hekk –

"Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha."

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[5] -

*"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest

[5] Rik 988/08

mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

*In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("**Grima vs Mamo et noe**" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "**Cauchi vs Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "**Tabone vs Tabone et**" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "**Calleja noe vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `**Attard vs Tedesco et**` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*

Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-

*konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("**Bugeja et vs Muscat et**" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."*

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat Alan Galea fir-relazzjoni peritali tiegħu li mhumhiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

B. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

1. Fit-tieni eċċezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat jgħid li r-rikorrent–

- għandu jġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond mertu tal-kawża;
- ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma sar sid tal-proprjeta';
- għandu jġib prova tal-kirja, prova li l-fond in kwistjoni huwa suġġett għal kirja protetta ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u prova tad-data preċiża ta' meta ġiet konċessa l-kirja.

Dwar il-prova tat-titolu, fl-ewwel lok, kif ġie sottolineat minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** :-

*"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Ferm il-premess il-Qorti tqis li fil-proċeduri odjerni l-provenjenza tat-titolu tar-rikorrent fuq il-fond ġiet pruvata. Kif juru l-atti notarili esebiti a fol 6 et seq il-fond għadda għand ir-rikorrent bis-saħħa ta' wirt. Dan wara li l-antekawża tiegħu Rosina Zammit u Francesco Zammit kienu xtraw il-fond mertu tal-kawża fl-1961 fejn imbagħad mal-mewt tagħhom il-fond għadda għand ir-rikorrent bħala eredi universali.

Dwar il-punt sollevat mill-Avukat tal-Istat li r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma sar sid tal-proprjeta', il-Qorti hija konsapevoli li m'hemmx ġurisprudenza uniformi dwar dan.

Hemm każijiet li fihom il-Qorti qieset li r-rikorrenti ma jistgħux jilmenta dwar perjodi li fihom ma jkunux għadhom saru sidien tal-proprjeta'[6] u każijiet oħrajn fejn il-Qrati qiesu li r-rikorrenti jidħlu fiż-żarbun tal-predeċessuri tagħhom u kwindi jistgħu javvanzaw pretensjonijiet li jkopru l-perjodi anteċedenti u ċioe' minn żmien l-antekawża tar-rikorrenti[7].

Din il-Qorti sejra ssegwi l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-proċeduri fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et deċiż fis-26 ta' Mejju 2021** fejn ingħad hekk -

"Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid."

Dan ir-raġunament reġa' ġie konfermat riċentament fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Av. Dr A. Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Mejju 2022** fejn ingħad hekk –

"Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta'

[6] **Camenzuli George et v Avukat tal-Istat et** – 15.07.2021RM, **Farrugia Paul v Avukat tal-Istat et** - 30.06.2021RM, **Dottor Mifsud Mario v Avukat tal-Istat et** – 22.09.2021LM, **Pintley Maria v Avukat tal-Istat et** – 16.06.2021LM

[7] **Laspina Joseph et v Avukat tal-Istat et** – 16.09.2020TA, **Dr Debono Edward noe v Avukat Ġenerali et** – 30.01.2020JRM, **Attard George Olaf v Avukat Ġenerali et** – 21.11.2019FD

lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom."

Għalhekk għall-fini tal-kawża odjerna, l-lanjanzi tar-rikorrent Carmel Mizzi ser jitqiesu li jkopru anke perjodi li fihom il-proprjeta' in kwistjoni kienet għadha tappartjeni lill-antekawża tiegħu.

Dwar il-punt li r-rikorrent għandu jġib prova tal-kirja, prova li l-fond in kwistjoni huwa suġġett għal kirja protetta ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u prova tad-data preċiża ta' meta ġiet konċessa l-kirja, l-Qorti tinnota li għalkemm ma ġiex esebit kuntratt formali tal-kirja, kemm mix-xhieda tar-rikorrent kif ukoll mix-xhieda tal-intimata Maria Dimech intwera li l-fond kien ilu mikri lilha ġia minn qabel l-1995. Dimech xehdet li l-kirja kienet ilha għaddejja sa mill-1963. Anke l-kopji tar-Reġistru Elettorali esebiti in atti mill-1980 sal-2022 ukoll juru li din l-intimata kienet registrata fil-fond mertu tal-

kawża. Dan apparti l-ktieb tal-kera esebit ukoll fil-proċess tal-kawża. Il-Qorti hija sodisfatta wkoll li dan il-fond huwa suġġett għal kirja protetta ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif juri wkoll iċ-ċertifikat ta' non-dekontroll tal-fond in kwistjoni maħruġ mill-Aġenzija Identity Malta (illum "Identita`").

Il-Qorti sejra għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

2. Fl-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Maria Dimech hija targumenta li r-rikorrent qiegħed jabbuża mill-proċedura kostituzzjonali stante li huwa ntavola proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera Rik Nru 631/21 fl-ismijiet *Carmel Mizzi vs Maria Dimech et* .

Jirriżulta li dawn il-proċeduri deċiżi fit-30 ta' Mejju 2022.

Din l-eċċezzjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt.

Il-Qorti tissottolinea li l-lanjanzi tar-rikorrent odjern jirrigwardaw l-applikazzjoni *per se* tal-liġijiet in eżami fil-konfront tiegħu u kif dawn jilledu d-drittijiet fundamentali tiegħu. Ma jirriżultax għalhekk li hemm xi rimedju ordinarju li jista' jkopri tali lanjanzi stante li Qrati ordinarji, Bordijiet u Tribunali ma għandhomx il-kompetenza li jindagaw dawn l-aspetti tal-liġi. Di piu' anke jekk, kif ser jingħad aktar 'il quddiem, l-Att XXIV tal-2021 huwa meqjus li jindirizza adegwatament l-ilmenti tar-rikorrenti minn mindu ġie promulgat 'il quddiem, u anke jekk ai termini ta' dan l-Att huwa ntavola l-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera Rik 631/21, dan ċertament ma jinnewtralizzax il-lanjanzi tiegħu għas-snin preċedenti meta l-fora ordinararji kellhom idejhom marbutin bl-istess liġijiet li qegħdin jiġu mpunjati fil-proċeduri odjerni. Oltre dan, il-fatt lir-

rikorrenti rrikorra għal Bord biex jiffavorixxi ruħu mill-emendi fil-liġi tal-Kera kien dritt tiegħu li ma jolqot xejn dawn il-proċeduri.

Għalhekk din l-eċċezzjoni ser tiġi miċħuda.

3. Fit-tieni eċċezzjoni tal-intimata Dimech hija targumenta li mhijiex il-leġittimu kontradittur għat-talbiet tar-rikorrent stante li talbiet simili għandhom jiġu diretti lejn l-Istat.

Il-Qorti tirrileva li huwa minnu li r-rikorrent qed jattakka leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat biss, u mhux ċittadini privati, li jġorr ir-responsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża.

Madankollu, in kwantu l-mertu tal-proċeduri odjerni huwa proprju l-fond li tiegħu l-intimata hija nkwilina, il-konsegwenzi ta' tali kawża fl-eventwalita' li jintlaqgħu it-talbiet tar-rikorrent jistgħu jaffetwawha direttament. Dan partikolarment fid-dawl tal-fatt li r-rikorrent fit-tieni talba tiegħu qed jitlob li l-intimata Dimech ma tkunx tista' tibqa' tistrieħ fuq il-protezzjoni mogħtija lilha mill-liġi fil-konfront tal-kirja in kwistjoni u qed jitlob ukoll *"ir-rimedji kollha meqjusa xierqa"* u kwindi r-rimedju tal-iżgumbrament mhuwiex eskluż. Dan kollu jnissel l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex l-intimata Dimech tkun parti mill-kawża u tiddefendi l-pożizzjoni tagħha *qua* nkwilina residenti fil-fond, jinħalaq dak lil ġurisprudenza nostrali tagħraf bħala legittimita' passiva.

F'dan il-kuntest il-Qorti tirreferi għall-każ **Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 85/14) deċiż fit-28 ta' Settembru 2017** fejn ingħad hekk:

"Il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta` Frar 2016 fil-kawża ***Rose Borg vs Avukat Ġenerali et****. Hemm kienet trattata eċċezzjoni simili.*

Il-Qorti qalet hekk :-

"Illi l-Qrati tagħna ppronunzjaw ruħhom f`diversi okkażjonijiet dwar il-leġittimita` passiva ta` persuni privati li jkunu ċċitati f`kawżi ta` indoli kostituzzjonali u konvenzjonali.

Fil-każ fl-ismijiet ***Joseph Abela v. Onor.Prim`Ministru et*** *(Kost. 7 ta` Diċembru 1990) ġie ribadit li :*

"F`kawżi ta` natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradditturi ta` dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta` xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li għall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta` dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala` fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."

Iżda kif anke gie ribadit mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ***Partit Nazzjonalista et v Kummissjoni Elettorali et****. (29 ta` Mejju 2015) "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqisu illi jeskludu kategoriji oħra. "*

Proprju f`każijiet li jikkonċernaw l-istess materja bħal dik in disamina, ad eżempju fil-każ fl-ismijiet* ***Raymond Cassar Torreggiani et. v AG et*** *(22 ta` Frar 2013) iċċitat mir-rikorrenti, il-Qorti Kostituzzjonali irriteniet hekk:

"(11) ... biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawża. B`hekk tiġi assigurata kemm jista` jkun l-effikaċita` tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta` ripetizzjoni ta` proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f`ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa` integru mill-mument li jieħdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti (App.Ċiv. ***Joseph Borg v. Francis Vassallo*** *[2000] Vol.LXXXIV.II.42;App.* ***C. Zahra De domenico v. Zahra Dedomenico*** *15.01.1992)"*

- omissis-

" [13] Mill-premess għandu jirriżulta ċar li l-intimati konjugi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat tagħhom jifforma l-mertu tal-kawża odjerna, għandhom interess ġuridiku u għalhekk ikunu parteċipi fil-kawża li jista` jkollha effetti legali anke fuqhom"

Dan il-ħsieb ġie ripetut mill-istess Qorti Kostituzzjonali fil-każ fl-ismijiet ***Sam Bradshaw et v l-AG et.*** *(6 ta` Frar 2015):*

"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 jaffetwaw 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-integrita` 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 huwa leġittimi kuntraditturi." (ara wkoll* ***Cedric Mifsud nomine v Avukat Ġenerali et****. -Q.K. 31 ta` Jannar 2014; ***Perit Joseph Barbara v On.Prim`Ministru*** *-Q.K. 31 ta` Jannar 2014).*

Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa dirett lejn iċ-ċaħda tad-dritt tagħha ta` użu u tgawdija tal-proprjeta` tagħha in kwantu li dan hu b`effett tal-artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 u tal-liġijiet viġenti. Fost ir-rimedji mitluba hemm wkoll dak tal-iżgumbrament tal-intimat Carmel Gatt. Għalhekk filwaqt li taqbel li l-intimat m`għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi imsemmija, jew anke li jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffetwawh 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-integrita` tal-ġudizzju. L-intimat bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f`din il-kawża peress li l-mertu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa leġittimu kuntradittur."

Din l-eċċezzjoni sejra għalhekk tiġi miċħuda.

Ċ. <u>MERTU</u>

Fl-ewwel talba r-rikorrent qed jitlob lill-Qorti tiddikjara illi l-intimata Dimech qieghda zzomm l-fond riferut hawn fuq b'kirja taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Peress li kif diġa' ngħad fis-suespost, mill-provi mressqa fil-kawża ntwera li l-kirja in eżami hija waħda li taqa' taħt il-Kap 69 u l-l-liġijiet l-oħra msemmija allura **l-ewwel talba ser tintlaqa'**. Oltre' hekk però tqies ukoll din it-talba bħala waħda żejda tenut kont tal-fatt lil kirja kienet ovvja għar-rikorrenti tant li serraħ il-premessi tiegħu fuq l-istess.

Fit-tieni talba r-rikorrent jitlob lill-Qorti tiddikjara illi l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009 u senjatament l-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tiegħu kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Fl-ewwel lok u b'referenza għall-fatt li r-rikorrent bin-nota tal-4 ta' Novembru 2022 illimita t-talba tiegħu u rrinunzja għat-talbiet tiegħu marbuta mal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mal- emendi tal-Att XXIV tat-2021, il-**Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet tal-intimata Dimech enumerati erbgħa u ħamsa (safejn marbuta mal-artikolu msemmi) kif ukoll l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat enumerati minn erbgħa sa sitta, erbatax, ħmistax, sbatax, tmintax u dsatax.**

Għalhekk il-Qorti ser tipproċedi billi teżamina l-lanjanzi tar-rikorrent fil-kuntest tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni** li jipprovdi hekk –

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku ġu 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-proprjeta`*** *skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.".*

Sostanzjalment l-Istat jargumenta fost l-oħrajn li skont il-*proviso* tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Jgħid ukoll li d-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 huma leġittimi u promulgati fl-interess ġenerali għax maħsubin biex jipproteġu persuni milli jitkeċċew mill-abitazzjoni tagħhom u jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali.

Fl-analiżi tagħha fil-kuntest ta' dan l-artikolu l-Qorti trid tara jekk ġewx rispettati t-tlett prinċipji distinti tiegħu u ċioe' illi –

(a) il-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali;

(b) l-iskop tal-miżura kien wieħed leġittimu; u

(ċ) il-miżura meħuda mill-Istat żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan pubbliku u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien tal-proprjeta'.

Fil-każ **Rik 75/14 Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onor Prim Ministru et deċiż fit-28 ta' Settembru 2017** il-Qorti qalet hekk dwar dan l-artikolu -

"Huwa magħruf li l-Istat għandu marġni ta` apprezzament wesgħin meta jiġi biex jintroduċi leġislazzjoni sabiex itaffi problemi ta` akkomodazzjoni.

Fil-każ ta`* ***Spadea and Scalabino vs Italy*** *deċiż fit-28 ta` Settembru 1995 l-ECHR osservat :-

"The second paragraph reserves to States the right to enact such laws as they deem necessary to control the use of property in accordance with the general interest. .

.. . . Such laws are especially common in the field of housing, which in our modern societies, is a central concern of social and economic policies. . . . . In order to implement such policies, the legislature must have a wide margin of appreciation . . . .The Court will respect the legislature`s judgment as to what is in the general interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation. . . . . an interference must strike a fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights. . . .There must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim pursued."

Madanakollu, l-interess tal-privat għandu wkoll jiġi salvagwardjat għaliex għalkemm kien rikonoxxjut illi l-Istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità.

Fis-sentenza ta` ***Amato Gauci vs Malta*** *(op. cit.) l-ECHR qalet hekk :-*

"56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck

between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).

57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State`s interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48, and Spadea and Scalabrino v. Italy, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

58. 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. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, 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. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an

appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).

59. 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 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).”

…. “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 imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, § 225). It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property.”

Għalhekk l-ECHR ikkonkludiet li kien hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Relevanti wkoll huwa dak li qalet l-istess Qorti fis-sentenza tat-22 ta` Novembru 2011 fil-każ ta` ***Saliba et vs Malta*** *:-*

" ... the rise in the standard of living in Malta over these decades and the diminished need to secure social housing compared to the post-war era........it is clear that what might have been justified years ago, will not necessarily be justified today (see ***Amato Gauci,*** *cited above, 60)."*

Fil-każ ta`* ***Zammit & Attard Cassar vs Malta*** *li kien deciz fit-30 ta` Lulju 2015, l-ECHR irriaffermat il-prinċipji li kienu enunzjati fis-sentenzi tagħha ta` qabel dwar il-kontroll ta` kiri ta` djar billi rriteniet:

"57. 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 9 App.No.1046/12) -ECHR 25 ta` Frar 2016. James and Others, cited above, § 50, and Amato Gauci, cited above, § 57).

58. 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).”

Fil-każ suċċitat **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** il-Qorti nfatti qalet hekk-

“Tajjeb jingħad illi bl-emendi li kienu ntrodotti għall-Kap 16 bl-Att X tal-2009, għad li kien hemm awment fil-kera, xorta waħda baqa` jirriżulta sproporzjon kontra r-rikorrenti bejn l-awment fil-kera skont l-Art 1531Ċ tal-Kap 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Dan oltre għall-fatt li s-sid baqa` kostrett joqgħod għal quantum ta` żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment iżda anke kull meta. Qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi, ir-rikorrenti odjerni kienu ilhom snin twal iġarrbu lezjoni tal-jedd tagħhom skont l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta` Diċembru 2014 fil-każ ta` ***Anthony Aquilina vs Malta*** *l-ECtHR irrimarkat illi : “the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position”.*

Fil-każ ta` ***Zammit and Attard Cassar v Malta*** *(op. cit.) l-ECtHR irrimarkat :-*

“While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government. …While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded.”

Fil-każ ta` ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et****, (op cit) il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi :-*

"Lanqas l-emendi għall-Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond tagħhom."

B` referenza għall-każ tal-lum, jirriżulta ppruvat illi l-kera perċepita mir-rikorrenti, abbażi tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69, hija bil-wisq inferjuri għall-kera fis-suq. Il-figuri li saret referenza għalihom aktar kmieni jitkellmu waħedhom. Għalhekk huwa ppruvat l-isproporzjon li ma jridx l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni u li qed jinġarr mis-sid.

Hija l-fehma konsiderata ta` din il-Qorti illi meqjusa l-fatti u ċirkostanzi tal-każ tal-lum kif evolvew mal-medda tas-snin sal-lum il-piż li kellu jġorr is-sid kien sproporzjonat u eċċessiv."

Fil-każ **Jane sive Jennifer Sammut et vs Avukat tal-Istat deċiż fit-3 t'Ottubru 2023** kompla jingħad hekk -

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

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

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

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

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

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

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

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

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

the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1.'

Dwar dan il-punt, gie deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni fl-ismijiet ***Angela sive Gina Balzan -vs- L-Onorevoli Prim Ministru et*** *nhar is-7 ta' Dicembru, 2012 illi:*

'Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara Ii ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.

Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il- Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il- kumpens ikun baxx wisq...'.

Illi l-isproporzjon o meno ta' mizura ghandha pero' tigi ezaminata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu."

Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali l-Qorti tagħmel is-segwenti kunsiderazzjonijiet għall-fini tal-każ odjern –

1. Huwa paċifiku u aċċettat minn ġurisprudenza kostanti li l-Istat għandu d-dritt u l-obbligu li jippromulga l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Infatti l-Istat għandu f'idejh diskrezzjoni

wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Madankollu, fit-tħaddim ta' din id-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' persuni (inkwilini ta' fondi għal fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' persuni oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija;

2. Għalkemm l-emendi li saru bis-saħħa tal-Att X tal-2009 fil-Kodiċi Ċivili ġabu titjib fil-qagħda tas-sidien, dan mhuwhiex meqjus suffiċjenti biex jilħaq il-bilanċ u l-proporzjonalita' li l-Istat għandu d-dover li jilħaq bejn id-drittjiet tal-inkwilini u tas-sidien peress li l-awment fl-ammont tal-kera ma jirriflettix ir-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Meta wieħed iqabbel il-kwantum tal-kera imħallas mill-inkwilina Maria Dimech kif regolat mill-provvedimenti tal-liġi u ċ-ċifri stmati mill-perit tekniku Alan Galea fir-rapport tiegħu m'hemmx dubju li hemm disparita' sproporzjonata bejniethom;

3. Apparti dan kollu, hemm ukoll l-inċertezza għar-rigward ta' meta r-rikorrent ikollu d-dritt għar-ripresa tal-fond stante li l-kera tista' tibqa' tiġġedded għal żmien indefinit u huma ferm limitati l-każijiet li fihom is-sid jista' jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ma jġeddidx il-kirja;

4. Ingħad hekk fil-każ **Maria Carmela magħrufa bħala Marica Baldwin vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-20 t'Ottubru 2022 -**

*"50. **L-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** qabel daħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 kienu jistabbilixxu illi:*

3. Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet

ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.

4. (1) Il-Bord għandu jagħti l-permess hawn fuq imsemmi f'dawn il-każijiet:

(a) jekk sid il-kera huwa obbligat jagħmel jew għandu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħlijiet li mhumiex tiswijiet ordinarji;

(b) jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust.

(2) L-ispejjeż tal-istima hawn fuq imsemmija jitħallsu minn sid il-kera jew mill-kerrej jew mit-tnejn f'dik il-proporzjon li jordna l-Bord.

51. Ir-rikorrenti kienet għalhekk limitata kemm fil-quantum tal-kera illi setgħu jitolbu, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħhom. Dan hekk kif ġie wkoll rikonoxxut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Emanuel Bezzina et vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et****:*

11. Wieħed irid jiftakar li f'każijiet ta' din ix-xorta il-kirja tiġġedded ex lege; huma ferm limitati l-każijiet li fihom is-sid jista' jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ma jġeddidx il-kirja; l-awment fil-kera hu soġġett għal capping; u hemm inċertezza meta s-sidien jieħdu lura l-proprjeta'."

5. F'dawn iċ-ċikustanzi, bit-tħaddim tal-liġijiet in eżami l-Istat naqas li jikkontrobilanċja l-miżuri li ħa - fejn ġab taħt il-kontroll tiegħu l-użu tal-proprjeta' tas-sidien involuti - b'salvagwardji adegwati li jipproteġu d-drittijiet ta' dawn l-istess sidien tal-fondi milquta b'tali liġijiet. Għaldaqstant ir-rikorrent odjern, l-istess bħal sidien oħra fl-istess pożizzjoni tiegħu, spiċċa jġġorr piż sproporzjonat u nġust fuqu peress li nħoloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tiegħu min-naħa waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra;

6. Il-fatt waħdu li l-intimata Dimech qed tottempra ruħha mal-obbligi tal-liġi qua inkwilina ma jnaqqas xejn mill-vjolazzjoni subita mir-rikorrent;

7. Inoltre, anke jekk il-fond kien ġie mikri b'mod volontarju meta l-Kap 69 kien diġa' fis-seħħ, ma jfissirx li r-rikorrent ma jistax iressaq ilmenti ta' natura kostituzzjonali.

Il-Qorti qalet hekk fil-każ **Agnes Gera de Petri Testaferrata vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-28 ta' Mejju 2019 –**

"L-intimati eċċepew li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien diġa' viġenti fil-mument li nħolqot il-lokazzjoni de quo u għalhekk ir-rikorrenti ma tista' tallega l-ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha billi l-konsegwenzi tal-liġi kienu ben magħrufa. Jekk r-rikorrenti wirtet il-proprjeta' mingħand missierha hi daħlet fiż-żarbun tiegħu u allura hija marbuta b'dak li għamel hu daqs li kieku kien sar minnha stess.

Illi fil-fehma tal-Qorti huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-Kap. 69 kienu magħrufa meta ġie ffirmat il-ftehim iżda l-awtur tar-rikorrenti ma setgħax jipprevedi dak iż-żmien kif kien ser jinbidel is-suq kummerċjali jew li l-liġi kienet ser tinbidel b`mod li l-quantum tal-kera kien ser jibqa` kkontrollat. Dan hu in linea ma` dak li kien deċiż mill-ECHR fil-każ ta` ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *u ċioe "at the time, the applicants` predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come ..." (para 50).*

Anke fil-każ **Francis Spiteri vs Avukat tal-Istat et deċiż fil-5 ta' Diċembru 2022** kompla jingħad hekk -

"Kif ingħad ukoll minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Mejju 2018, fil-kawża fl-ismijiet **David Pullicino et vs Avukat Ġenerali et***:*

"Il-fatt waħdu li sid jipprova jikseb l-akbar ġid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma' dik il-qagħda u warrab kull ilment li jista' għandu dwar iċ-ċaħda jew l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu minħabba f'liġi bħal dik jew illi rrinunzja għall-jedd li jitlob rimedju (ara Robert Galea vs Avukat Ġenerali et, 07/02/2017)."

Tal-istess ħsieb kienet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ ċitat ta' ***Emanuel Bezzina et vs Avukat Ġenerali et****:*

"...jibqa' fatt illi jekk dak iż-żmien is-sid ried jieħu xi gwadann mill-proprjetà tiegħu kien ta' bilfors kostrett jottempra ruħu mal-liġi viġenti fiż-żmien għar-rigward il-kera. Żgur illi fl-1993 ma setax ikun prevedibbli bdil fis-suq jew fil-liġi. Din il-Qorti tgħid illi kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi tal-każ meta s-sidien krew il-post u għad li kienu jafu l-kirja kienet sejra tispiċċa regolata bil-Kap 69 b'daqshekk ma jfissirx illi bl-applikazzjoni ta' dik il-liġi fir-realtajiet tas-soċjetà Maltija il-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Fil-każ tar-rikorrenti, l-aċċettazzjoni da parti tagħhom tal-fatt tal-kirja m'għandhiex tiftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' għażla kienet realtà fil-pajjiż li baqa' jippersisti anke sa zminijiet ricenti. L-isvolta ġiet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjoni u tal-ECtHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.

....

Jirriżulta għalhekk illi l-kirja tal-fond de quo kienet imġedda ope legis b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett a suo malgrado li joqgħod għal dak ir-reġim ta' dritt ċertament sfavorevoli għalih. Anke li kieku ntalab awment fil-kera, il-liġi ma

kinitx tipprovdi għal kondizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u ġust. Għalhekk ir-rikorrent u l-awturi tagħhom ma kellhomx rimedji effettivi.”

Għaldaqstant, fid-dawl tal-prinċipji suesposti, l-Qorti tqis li anke ai termini tal-Kap 69, l-“għażla” li tiġi konċessa l-kirja in eżami ma kinitx waħda ħielsa.

B’riżultat tas-suespost jirriżulta li l-mekkaniżmu leġislattiv in eżami ma jipprovdix għal salvagwardji adegwati favur ir-rikorrent, b’dana li allura huwa kostrett li jġorr fuqu piż sproporzjonat u nġust.

Għaldaqstant il-Qorti tiddeċiedi li tilqa’ t-tieni talba kif ingħad u tiddikjara li bl-operat u bil-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, tal-Att X tal-2009 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta r-rikorrent sofra ksur tad-dritt fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta’ kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni. Dan il-ksur għandu jitqies li beda jseħħ mill-1995 sat-28 ta’ Mejju 2021 u ċioe’ malli ġew introdotti l-emendi li saru bl-Att Numru XXIV tal-2021. Tali emendi huma meqjusa li jindirizzaw adegwatament l-ilmenti tar-rikorrenti minn hemm ‘il quddiem.

Il-Qorti tirrileva nfatti li l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021 stabbilew qafas ġdid permezz ta’ liema sid il-kera jista’ jintavola rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiżdied għal ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq miftuħ. Il-Bord Li Jirregola l-Kera jista’ wkoll jordna l-ħlas ta’ żieda fl-ammont tal-kera waqt li tkun għadha pendenti quddiemu. Inoltre, wara t-trapass ta’ sitt snin, fin-nuqqas ta’ ftehim bejn is-sid u l-inkwilin, is-sid jista’ jerġa’ jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jirrevedi l-valur tal-kera.

Fil-fatt kif diġa' ġie aċċennat fis-suepost, permezz tal-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera Rik Nru 631/21 fl-ismijiet *Carmel Mizzi vs Maria Dimech et* deċiżi fit-30 ta' Mejju 2022 l-inkwilina Dimech ġiet ordnata tibda tħallas €14,000 fis-sena lir-rikorrent.

L-Avukat tal-Istat għandu jitqies responsabbli għal tali vjolazzjoni stante li l-intimati Dimech qegħdin sempliċiment jibbenefikaw mill-protezzjoni li ttihom il-liġi mpunjata.

Fid-dawl tas-suespost sejrin jiġu miċħuda l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat enumerati tlieta u minn sebgħa sa tlettax kif ukoll l-eċċezzjoni numru sittax.

Ser tiġi miċħuda l-bqija tal-eċċezzjoni numru ħamsa tal-intimata Maria Dimech kif ukoll l-eċċezzjonijiet enumerati sitta sa disgħa ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż.

D. RIMEDJU

Permezz tal-bqija tat-talbiet ir-rikorrent qiegħed jitlob rimedji adegwati għal ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu.

It-tielet talba tar-rikorrent mhix ser tintlaqa' stante li bl-emendi li seħħew bl-Att XXIV tal-2021 dan ir-rimedju estrem mhuwhiex meħtieġ.

Fil-ħames u s-sitt talba r-rikorrent qed jitlob il-likwidazzjoni u l-ħlas ta' kumpens pekunarju u non-pekunarju.

Din it-talba ser tintlaqa' kif ser jingħad.

Il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk fil-każ suċċitat **Av. Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** dwar il-komputazzjoni tal-kumpens –

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

Kif deċiż fis-suespost, il-kumpens lir-rikorrenti ser jiġi akkordat mill-1995 sat-28 ta' Mejju 2021 a bażi tal-valutazzjonijiet li saru mill-perit tekniku Alan Galea –

Mill-1995 sal-1999 - €11,665

Mill-2000 sal-2004 - €15,610

Mill-2005 sal-2009 - €20,890

Mill-2010 sal-2014 - €27,955

Mill-2015 sal-2019 - €37,410

Sena 2020 - €10,012

Mill-1 ta' Jannar sat-28 ta' Mejju 2021 - €4,351.64

Total: €127,893.64

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ta' €127,893.64 ser isir tnaqqis ta' 30% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi mpunjata u ċioe tnaqqis ta' €38,368.09. Mela s-somma issa hija ta' €89,525.55. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrent kien jirnexxilu jżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti

kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta' €89,525.55 hija €17,905.11. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €71,620.44.

Minn din is-somma ta' €71,620.44 għandha titnaqqas il-kera mħallsa mill-inkwilina matul il-perjodu msemmi. Mill-provi mressqa jirriżulta li tħallset is-somma ta' €4,245.20 bħala kera.

Mela **s-somma ta' kumpens pekunarju hija ta' €67,375.24**.

Il-Qorti tqis li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €9,000 bħala kumpens non-pekunarju għal perjodu msemmi.

Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat flimkien mal-ispejjeż tal-kawża.

Fid-dawl ta' dan ir-rimedju l-Qorti tqis li ma hemmx lok għall-għoti ta' rimedji oħra. Inoltre u a skans ta' kull ekwivoku, l-Qorti tqis li kwalunkwe pretensjoni ta' żgumbrament mhijiex akkoljibbli stante li se mai din għandha tiġi ventilata quddiem il-forum kompetenti ordinarju. **Ir-raba' talba sejra għalhekk tiġi miċħuda safejn marbuta ma' dak li ngħad.**

Il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati sejrin jiġu respinti ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat enumerati tnejn, erbgħa sa sitta, erbatax, ħmistax, sbatax sa**

dsatax filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż;

2. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet tal-intimata Maria Dimech enumerati erbgħa u ħamsa (safejn marbuta mal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni) filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħha ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż;**

3. **Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi l-intimata Maria Dimech qiegħda żżomm l-fond mertu tal-kawża fuq b'kirja taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;**

4. **Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara illi ghar-ragunijiet mogħtija fis-sentenza, il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009 u senjatament l-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrent kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan għall-perjodu mill-1995 sat-28 ta' Mejju 2021;**

5. **Tilqa' l-ħames talba tar-rikorrent u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrent minhabba t-telf ta' kontroll, uzu u t-tgawdija tal-propjeta' de quo, u l-kumpens dovut lilu;**

6. **Tilqa' s-sitt talba tar-rikorrent u dan billi tillikwida l-kumpens globali ta' sitta u sebgħin elf tlett mija u ħamsa u sebgħin Ewro u erbgħa u għoxrin ċenteżmu (€76,375.24) a favur ir-rikorrent in kwantu għal sebgħa u sittin elf tlett mija u ħamsa u sebgħin Ewro u erbgħa u**

għoxrin ċenteżmu (€67,375.24) bħala danni pekunarji u in kwantu għal disat elef Ewro (€9,000) bħala danni non-pekunarji;

7. **Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas tali kumpens lir-rikorrent flimkien mal-ispejjeż tal-kawża;**

8. **Tiċħad il-bqija tat-talbiet tar-rikorrent.**

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Maraya Aquilina
Dep. Reġ.