FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF

IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum it-Tnejn, 25 ta' Marzu, 2024.

Kawża Nru. 4

Rik. Nru. 147/2021 ISB

John Camilleri (KI 0370467M)

Joseph Camilleri (KI 0174759M)

Fortunato Camilleri (KI 0375461M)

Vs

1. L-Avukat tal-Istat;

2. Mary Grace u Giorgia, aħwa Farrugia (bil-Karta tal-Identità Numru 280048M u 875653M rispettivament)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **John Camilleri et** tal-11 ta' Marzu 2021 u li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. *Prevja kwalsijasi dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa u neċessarja, tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u bl-operazzjoni tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Mary Grace u Giorgia, ahwa Farrugia tal-fond Nru. 10, Sqaq 9m Triq Santa Lucija, Naxxar waqt li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u/jew l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 39 tal-Liġijiet ta' Malta) u/jew tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimati ahwa Farrugia mill-fond de quo agitur;*

ii. *Prevja kwalsijasi dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa u neċessarja, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;*

iii. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti u kif dovut lir-rikorrenti, u dan ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;*

iv. *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea; u*

v. *Tordna lill-intimati Mary Grace u Giorgia, ahwa Farrugia sabiex ma jibqghux jistrieħu fuq il-protezzjoni offerta lilhom s'issa mill-imsemmija liġijiet sabiex jibqghu jokkupaw il-fond bin-numru 10, Sqaq 9, Triq Santa Lucija, Naxxar u dan inkwantu l-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) u tal-Att X tal-2009 għandha tiġi dikjarata li hija inkonsistenti mal-*

artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, u l-imsemmija liġijiet għandhom jitqiesu bla ebda effett bejn il-partijiet.

U dan wara illi ppremettew:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji f'ishma ndaqs bejniethom tal-fond numru ghaxra (10) fi Sqaq numru disa' (9). Saint Lucy Street, Naxxar.*

2. *Illi l-intimati jokkupaw l-imsemmi fond b'kirja li bdiet qabel is-sena 1995 moghtija mill-ante kawza tar-rikorrenti.*

3. *Illi l-kera mhallsa mill-intimati hija wahda irrizorja u dan anke meta tqis illi l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak attwalment imhallas.*

4. *Illi l-kirja in kwistjoni hija kirja regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema dispożizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

5. *Illi l-kera ghall-imsemmi fond bl-emendi tal-Att X tal-2009 zdiedet ghal €185 fis-sena wara l-1 ta' Jannar, 2010 ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u ai termini tal-istess liġi ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin bi ftit Ewro kull darba skond l-Indiċi ta' Inflazzjoni.*

6. *Illi qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l-'fair rent' a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling House Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-fair rent a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema 'fair rent' a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ossia kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi ta' fond kieku kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914.*

7. *Illi dan ifisser illi bil-protezzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera r-rikorrenti huma effettivament preklużi milli jipperċepixxu kera ġusta għall-fond in kwistjoni.*

8. *Illi billi l-kera hija fissa bil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem għolew u llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera attwali li titħallas għal dan il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles, din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.*

9. *Illi, kif fuq inghad, għalkemm xi snin ilu daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009 sabiex suppost itaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji li l-liġijiet speċjali tal-kera kienu joħolqu versu s-sidien ta' proprjetà, din l-istess liġi bl-ebda mod ma tgħin lir- rikorrenti għaliex lanqas remotament ma twassal biex huma jew jipperċepixxu kera ġusta għall-fond in kwistjoni jew li jirriprendu l-pussess battal tiegħu għaliex il-kerrejja, bis-sa]]a tal-protezzjoni lilhom mog]tija mil-li[ijiet fuq imsemmija, għandhom id-dritt li jkomplu jirrisjedu fl-imsemmi fond vita durante.*

10. *Illi għalhekk effettivament bl-istat li hija l-liġi, ir-rikorrenti m'għandhomx speranza reali li qatt jiksbu il-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali għall-istess fond.*

11. *Illi l-kirja originarjament moghtija mill-ante kawza tal-esponenti baqghet tiġġedded bis-saħħa tal-protezzjoni tal-liġi u bl-istat tal-liġi kif inhi llum ir- rikorrenti m'għandhomx dritt li jirrifjutaw li jġeddu din il-kirja.*

12. *Illi fil-15 ta' Jannar, 2021 ghalqet skadenza ta' kera li pero giet rifjutata mir-rikorrenti bil-miktub permezz ta' ittra legali datata 9 ta' Frar, 2021 li permezz taghha wkoll l-intimati gew interpellati biex jirrilaxxjaw il-pussess vakant tal-fond in kwistjoni a favur tar-rikorrenti, xi haga illi l-intimati naqsu milli jaghmlu.*

13. *Illi bl-istat legislattiv attwali r-rifjut tal-ħlas da parti tar-rikorrenti ma jistax iwassal ghar-ripreża tal-fond jew biex*

tiġi stabbilita retta ta' kera skond is-suq ħieles iżda tikkostitwixxi biss manifestazzjoni tal-oppożizzjoni tar-rikorrenti għall-istat tal-liġijiet nostrani illi kjarament qegħdin jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom.

14. Illi għalhekk b'dan l-istat leġislattiv ir-rikorrenti effettivament qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma qed jingħataw kumpens xieraq u dan peress illi l-kera li titħallas, kif fuq inghad, hija ferm 'il bogħod mill-valur lokatizju reali tal-istess fond.

15. Illi l-privazzjoni tal-proprjetà tar-rikorrenti tikkostitwixxi leżjoni tad-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

16. Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 talKonvenzjoni Ewropea stante illi ma jistghux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum stante illi l-kera perċepibbli skond il-liġi hija kif limitata bl-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

17. Illi r-rikorrenti qed issofri minn nuqqas ta' 'fair balance' bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż f'"Beyeler vs Italy nru. 3320/96" u " J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom (GC)", nru. 44302/02, §75, ECHR 2007-III) u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalità kif ġie deċiż f'"Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal" nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.

18. Illi kif diġa ġie deċiz f'bosta sentenzi tal-qrati nostrana kif ukoll tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin jikkostitwixxu kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea

(vide HuttenCzapska vs Poland (GC), nru 35014/97, §§160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others § 108).

19. *Illi inoltre, il-liġi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 1995.*

20. *Illi l-valur lokatizju tal-post okkupat mill-intimati huwa ferm u ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 u 14 tal-Protokol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi dikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża "Amato Gauci vs Malta" – deċiża fil-15 ta' Settembru 2009 u "Zammit and Attard Cassar vs Malta", deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.*

21. *Illi l-privazzjoni hija ferm aktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien oħra li l-proprjetà tagħhom ma ġietx mikrija qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal-1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizju meta ż-żmien pattwit tal-kirja jiġi fit-tmiem tiegħu, u jistgħu anke jassoġġettaw il-kunsens tagħhom għall-kundizzjoni li l-kirja tiżdied.*

22. *Illi għalhekk ir-rikorrenti gustament iħossu li fil-konfront taghhom qed jiġi miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-*

Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi huma b'mod illegali u/jew diskriminatorju qed jiġu privati u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma jingħataw kumpens ġust għal dan.

23. Illi r-rikorrenti jaghmlu riferenza ghal bosta u bosta sentenzi li nghataw f'dawn l-ahhar snin mill-qrati nostrani inkluz is-sentenza fl-ismijiet 'Anthony Debono et -vs- L-Avukat Ġenerali et' (Rikors Numru 89/2018) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) li fiha ġie deċiż u enunċjat b'mod ċar illi l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (il-Kap. 69) u tal-Att X tal-2009 li jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilin jikkostitwixxu vjolazzoni tad-drittijiet fundamentali ta' proprjeta' tas-sidien kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 39 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni.

24. Illi ghalhekk ir-rikorrenti qeghdin jipprezentaw dawn il-proceduri in salvagwardja tad-drittijiet tghhom.

Rat id-digriet tagħha, kif diversament preseduta, tas-16 ta' Marzu 2021 li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għat-8 ta' Ġunju 2021 fl-10:45 a.m.

Rat ir-**risposta** ta' **Mary Grace u Giorgia aħwa Farrugia** intavolata fl-20 ta' Mejju 2021 (fol 8) li permezz tagħha eċċepew:

1. *Preliminarjament, l-intimati ahwa Farrugia m'humiex il-leġittimi kuntradittturi tat-talbiet tar-rikorenti, u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;*

2. *Illi preliminarjament ukoll ir-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji kollha provduti mil-liġi qabel ma ntavolaw dawn il-proċeduri;*

3. *Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjoni preliminari suesposta u sussidjarjament, kwalunkwe azzjoni li tallega li*

leġislazzjoni tirriżulta fi vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-bniedem u f'dan il-każ odjern vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta għandha tiġi diretta kontra l-Istat u mhux kontra individwi;

4. *Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet suesposti u sussidjarjament, jekk jirrizultaw xi danni, dawn id-danni qatt ma jistgħu jigu attribwiti lil jew jigi mitluba mill-intimati ahwa Farrugia izda se mai kwalsijasi talba ta' kumpens għal danni riżultanti minn legislazzjoni għandha tintalab mill-lstat u l-istat ma jkollux il-fakulta ta' azzjoni kontra l-eċċipjenti;*

5. *Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet din l-azzjoni odjerna m'għandha qatt tintuża jew ikollha xi effett biex tattakka it-titolu li tgawdi l-eċċipjenti fuq il-fond inkwilinat;*

6. *Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet suesposti, fil-mertu, l-intimati ahwa Farrugia igawdu titolu tajjeb ta' kera u dejjem ħallsu il-kera b'mod regolari lir-rikorrenti jew il-predeċessuri tagħhom dejjem aċċettaw;*

7. *Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet suesposti, dik il-parti tat-talba rikorrenti relattivament għall-izgumbrament ta' l-intimati Farrugia ma tista' qatt tintlaqa' minn din l-Onorabbli Qorti.*

8. *L-intimati m'ghandhomx ibaghtu spejjeż.*

9. *Salv eċċezzjonijiet oħra li jistgħu jitressqu skond il-ligi.*

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fit-3 ta' Ġunju 2021 (fol 10) li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi in vena preliminarji r-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandu fil-fond mertu ta` din il-kawza u cioé ta`**10 fi Sqaqa numru 9, Saint Lucy Street, Naxxar;***

2. *Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġidizzju, r-rikorrenti għandhom jindikaw eżattament l-artikoli mill-Kap. 69, li skonthom qiegħdin jiksrulhom id-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta` msemmija;*

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

4. *Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forżuz tal proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Pero ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-propjeta; tali żvestiment ma sarx, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħdha tattakka r-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madabkollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;*

5. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** tajjeb li jingħad li skont l-ewwel Artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesa' ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu*

setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – illi żgur mhux il-każ;

6. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetá fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew cens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;*

7. *Illi jsegwi għalhekk illi fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetá imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesa' u ċioé mill-aspett tal-proprozjonalitá fid-dawl tar-realtá ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

8. *Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha 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 tagħha fl-ismijiet* ***Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et*** *tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini wiesa'*

ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles";

9. *Illi jekk ir-rikorrenti qiegħdin jilmentaw li qiegħdin jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-**Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009** jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita` tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;*

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

11. *Illi xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-inkwilini u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera ta' bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide **Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et**, deċiż nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti*

Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibiegħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;

12. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qiegħed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

13. Illi dwar l-allegat ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, f'kawżi simili instab li ma kie nhemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tas-sid. Illi sabiex ikun hemm leżjoni ta' dan l-artikolu ir-rikorrenti irrid jipprova illi fit-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kien diskriminat għal raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor fil-każ tal-Konvenzjoni. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu msemmi;

14. Illi sabiex ir-rikorrenti jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni; trid tipprova wkoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

15. Illi r-rikorrenti m'għandhomx raġun iqajmu l-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem,

stante illi dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Kemm hu hekk, dan l-artikolu tat-Trattat ma jifformax parti mil-liġi Maltija għaliex mhuwiex inkluż fit-tifsira ta' 'Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali', kif riprodotta fl-artikolu 2 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas ma ġie traspost fil-liġi domestika skont l-artikolu 3 (3) tal-Kap 304 tal-Liġijiet ta' Malta.

16. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat illi fl-udjenza tat-8 ta' Ġunju 2021, ir-rikorrenti ppreżentaw nota (fol 17) b'affidavit tar-rikorrenti b'dokumenti annessi (fol 18 sa fol 37).

Rat ukoll id-digriet ta' din il-Qorti mogħti fl-udjenza tat-8 ta' Ġunju 2021 (fol 16) u li permezz tiegħu ġie nominat bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament għar-rikorrenti, il-**Perit Mario Axisa** sabiex jaċċedi fil-fond mertu tal-kawża u jistabilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond mis-sena 1987 sal-preżentata tar-rikors odjern, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu.

Rat illi fl-udjenza tal-24 ta' Novembru 2021, xehed minn jeddu r-rikorrent **Joseph Camilleri**.

Rat ir-Rapport tal-Perit Tekniku Mario Axisa maħluf fid-29 ta' Novembru 2022 (fol 51 et seq).

Rat illi fl-udjenza tat-8 ta' Mejju 2023, ir-rikorrenti ppreżentaw nota (fol 74) bil-kopji tal-kotba tal-kera kif ukoll iċ-ċedoli ta' depożitu li permezz tagħhom tħallset il-kera fuq il-fond *de quo* (fol 75 sa fol 112).

Rat ukoll id-dikjarazzjonijiet tad-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tat-8 ta' Mejju 2023 li m'għandhomx domandi in eskussjoni x'jagħmlu lill-Perit Tekniku, kif ukoll dikjarazzjonijiet li m'għandhomx aktar provi xi jressqu. Għalhekk il-Qorti ddikjarat il-provi magħluqa.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet estensivi tar-rikorrenti u tal-Avukat tal-Istat.

Rat illi fl-udjenza tal-20 ta' Novembru 2023, id-difensur tar-rikorrenti ppreżenta u qara nota ta' ċessjoni limitatament fil-konfront tal-intimata Mary Grace Farrugia, stante il-mewt tagħha.

Rat illi fl-udjenza tal-20 ta' Novembru 2023, il-partijiet qablu li l-kawża setgħet titħalla għal-lum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **fatti**:

Illi fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrent **John Camilleri,** b'referenza wkoll għal numru ta' dokumenti minnu ppreżentati, spjega il-provenjenza tat-titolu tiegħu flimkien mar-rikorrenti l-oħra fir-rigward tal-proprjetà mertu ta' din il-vertenza, ossia, il-fond bin-**numru 10, fi Sqaq numru 9, Triq Santa Lucia, Naxxar,** li oriġinarjament kien jappartjeni liz-ziju tiegħu Joseph Said.

Jispjega li Joseph Said miet fl-14 ta' Lulju 2003 u ħalla l-imsemmija proprjetà lil oħtu Maria Dolores Camilleri li min-naħa tagħha mietet fit-22 ta' Ġunju 2019 u permezz tal-aħħar testment tagħha fl-atti tan-Nutar Dottor Anton Borg datat 14 ta' Ġunju 2018, hija ħalliet il-post lir-rikorrenti John Camilleri. Id-dikjarazzjoni *causa mortis* relattiva ġiet ippubblikata fl-atti tan-Nutar Dottor Anton Borg fit-8 ta' Jannar 2020. Sussegwentement hu ttrasferixxa terz indiviż kull wieħed mill-fond lil ħutu Joseph u Fortunato permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Anton Borg datat 8 ta' Jannar 2020.

Fl-affidavit tiegħu jgħid li hu għandu tlieta u ħamsin (53) sena u għal dawn l-aħħar erbgħin (40) sena jaf il-post mikri lil Giuseppa Farrugia imbagħad mal-mewt tagħha għadda għand uliedha x-xebbiet Grace u Giorgia, aħwa Farrugia.

Jispjega li sa Jannar 2021, meta waqfu jaċċettaw il-kera, huma kienu jirċievu kera ta' mija u tmienja u għoxrin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€128.33), kull sitt xhur, meta l-proprjetà tiswa ferm iktar minn hekk. Jgħid li x-xewqa tagħhom hi li jieħdu l-fond lura għax mhux sew li ilu das-snin kollha okkupat b'kera miżera.

Il-Qorti tosserva li r-rikorrent ippreżenta wkoll l-irċevuti tal-kera flimkien maċ-ċedoli ta' depożitu mis-sena 1986 'l quddiem.

Fl-affidavit tagħhom, ir-rikorrenti **Joseph Camilleri u Fortunato Camilleri** jikkonfermaw l-provenjenza tat-titolu tal-fond kif dettata minn ħuhom John Camilleri fl-affidavit tiegħu u l-bqija tal-kontenut tal-istess affidavit.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Mario Axisa,** b'rapport maħluf fid-29 ta' Novembru 2022 (fol 51 et seq), irrelata li l-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' erba' mija u għaxart elef Ewro (€410,000).

Bħala valur lokatizju tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tiegħu kif mitlub, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġusta a bażi tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq kellha tkun:

1987 sa 1991	€1,140 fis-sena	€5,700 ta' ħames snin
1992 sa 1996	€1,920 fis-sena	€9,600 ta' ħames snin
1997 sa 2001	€3,360 fis-sena	€16,800 ta' ħames snin
2002 sa 2006	€4,200 fis-sena	€21,000 ta' ħames snin
2007 sa 2011	€6,420 fis-sena	€32,100 ta' ħames snin
2012 sa 2016	€6,420 fis-sena	€32,100 ta' ħames snin
2017 sa 2020	€8,460 fis-sena	€33,840 ta' erba' snin
2021	€9,960 fis-sena	€9,960 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' mija u wieħed u sittin elf u mitt Ewro (€161,100) mis-sena 1987 sal-aħħar tas-sena 2021, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun ġust u ekwu skont il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Il-Qorti ma tħossx illi hemm raġunijiet sabiex tvarja dak stabbilit mill-Perit Tekniku minnha mqabbad u sejra tagħmel tagħha l-konklużjonijiet tiegħu kif magħmula fir-rapport tiegħu.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**sottomissjonijiet** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħhom, jibdew billi jgħidu li t-titolu tagħhom ġie ben pruvat u li kwalunkwe kumpens għandu jiġi llikwidat sa mill-1987 u dana stante li l-proprjetà baqgħet dejjem fil-familja u mhux il-każ li nxtrat minn terz. In sostenn ta' dan jirreferu għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Avukat Dottor Anna Mallia et v. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022.

In vista tal-każistika stabbilita f'dawn it-tip ta' każijiet illimitaw ruħhom għal sottomissjonijiet dwar kumpens li għandhom jirċievu l-istess rikorrenti.

B'referenza estensiva għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021, li llum ġiet applikata kemm-il darba mill-Qrati nostrani, jgħid li l-ammont ta' kera mitluf għandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%) u sussegwentement b'għoxrin fil-mija (20%) sabiex iwassal għall-ammont ta' ħamsa u tmenin elf, ħames mija u sitta u ħamsin Ewro u tmenin ċenteżmu (€85,556.80) dovut bħala danni pekunjarju.

Fir-rigward ta' danni non-pekunjarju jgħidu li din il-Qorti għandha tillikwida danni morali fl-ammont ta' ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena ta' leżjoni u dana skont is-sentenza riċenti fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatto v. L-Avukat tal-Istat et** deċiża fit-23 ta' Novembru 2020.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Min-naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, jibda biex jgħid li filwaqt li jidher biċ-ċar li r-rikorrenti għandhom titolu fuq il-fond *de quo*, kwalunkwe kumpens jekk kemm-il darba jiġi likwidat għandu japplika minn Lulju 2003 fil-konfront tar-rikorrent John Camilleri u dana stante li għalkemm ġie ppruvat li hu werriet universali ta' oħtu Maria Dolores Camilleri, ma nġiebet ebda prova li hi kienet il-werrieta universali ta' zijuha Joseph Said, u mit-8 ta' Jannar 2020 fir-rigward tar-rikorrenti l-oħra u stante li huma akkwistaw is-sehem tagħhom fil-proprjetà permezz ta' donazzjoni dakinhar.

Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, jekk kemm-il darba dina l-Qorti jidhrilha illi l-kirja hija waħda *ai termini* tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jgħid li m'għandux jinsab ksur. In sostenn ta' dan isostni li t-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll fuq l-ammont tal-kera jistgħu jikkostitwixxu forma ta' interferenza fl-użu tal-proprjetà fil-parametri tat-tieni paragrafu tal-ewwel artikolu u għalhekk irid jiġi eżaminat jekk tali kontroll hux ġustifikat taħt il-Konvenzjoni Ewropea. B'referenza għal **Hutten-Czapska v. Il-Polonja** jsostni li interferenza mill-istat hija permessibbli jekk kemm-il darba:

i. L-miżura meħuda mill-istat tkun saret taħt qafas legali

ii. L-iskop tal-miżura kien wieħed għal għan leġittimu
iii. Li l-miżura żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Isostni li l-ewwel element jinsab pjenament sodisfatt u dana stante li huwa rikonoxxut li l-Istat jista' jinterferixxi għal skopijiet favur l-inkwilini. Fir-rigward tat-tieni element jgħid li ġie bosta drabi mtenni kemm mill-qrati lokali u kemm mill-organi tal-Kunsill tal-Ewropea li l-Istat huwa fil-libertà li jekk ikun meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà għall-interess ġenerali u huwa ben akkolt il-kontroll tal-proprjetà fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali huwa permessibbli u ma jirriżultax mill-atti tal-kawża li l-inkwilin ma kienx jistħoqqlu din il-protezzjoni mogħtija lilu mil-liġi. Fir-rigward tat-tielet rekwiżit isostni li r-rikorrenti ma wrewx li ġarrbu xi piż eċċessiv u sproporzjonat minħabba l-liġijiet tal-kera.

Dwar l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea jsostni li ma hemm ebda leżjoni ta' dawn id-drittijiet stante li trid l-ewwelnett tiġi ppruvata diskriminazzjoni taħt waħda mill-kapijiet tal-artikolu u oltre minn hekk diskriminazzjoni sseħħ meta wieħed jagħmel *like with like*.

Għal dak li għandu x'jaqsam ma kumpens isostni li hemm ġurisprudenza kostanti li l-emendi li daħlu fl-1 ta' Ġunju 2021 jipprovdu rimedju ġust u xieraq u għalhekk m'għandux jinsab li jkun hemm leżjoni wara din id-data. Oltre minn hekk, għandhom japplikaw il-prinċipji stabbiliti mill-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni **Cauchi v. Malta** fil-komputazzjoni tal-kumpens. Isostni wkoll li sabiex tistabbilixxi d-danni morali, din il-Qorti għandha tqis il-passività tar-rikorrenti tul is-snin. Isostni li r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens *ai termini* tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea stante li dan japplika għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għal Qrati Maltin.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti l-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżamina u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati fir-risposti tagħhom.

<u>Eċċezzjoni rigward il-prova tat-titolu</u>

L-Avukat tal-Istat fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu talab li tinġieb prova ta' titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjetà in kwistjoni. Il-Qorti tinnota li fis-sottomissjonijiet tiegħu jgħid li filwaqt li jidher biċ-ċar li r-rikorrenti għandhom titolu fuq il-fond *de quo*, kwalunkwe kumpens jekk kemm-il darba jiġi likwidat għandu japplika minn Lulju 2003 fil-konfront tar-rikorrent John Camilleri u dana stante li għalkemm ġie ppruvat li hu werriet universali ta' oħtu Maria Dolores Camilleri, ma nġiebet ebda prova li hi kienet il-werrieta universali ta' zijuha Joseph Said, u mit-8 ta' Jannar 2020 fir-rigward tar-rikorrenti l-oħra u stante li huma akkwistaw is-sehem tagħhom fil-proprjetà permezz ta' donazzjoni dakinhar.

Fir-rigward tal-prova tat-titolu, din il-Qorti tirreferi għas-sentenza tas-7 ta' Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea v. Avukat Ġenerali et** fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk :-

> *"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 al-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Illi skont ma jirriżulta mill-affidavits u mill-provi dokumentarji tar-rikorrenti John Camilleri akkwista l-proprjetà mill-eredità ta' oħtu Maria Dolores Camilleri li ħatritu eredi universali tagħha. F'dan ir-rigward il-Qorti tosserva dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali **Dr Anna Mallia et v. Avukat tal-Istat et** tal-4 ta' Mejju 2022 fejn qalet:

> 1. *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 jirrigward 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-bazi ta' 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.

Applikat dan l-insenjament għal każ odjern isegwi li John Camilleri, meta wiret lil oħtu, daħal fiż-żarbun legali tagħha u b'hekk kwalunkwe leżjoni bdiet minn dakinhar li bdiet tgawdi l-proprjetà oħtu Maria Dolores Camilleri. Madanakollu, mhuwiex ċar b'liema titolu akkwistat il-proprjetà Maria Dolores Camilleri u lanqas mhu ċar meta bdiet it-tgawdija tagħha tal-proprjetà. Jirriżulta mid-dokumenti esebiti li bejn l-2003 u l-2007, il-kera kienet qed tingħata lil ċerta Polly Said (ara fol 83 sa fol 85). Jirriżulta li fl-2007 seħħet żvolta fejn il-kera ma baqgħetx tiġi aċċettata u bdew isiru d-depożiti permezz ta' ċedoli fil-Qorti f'isem Doris Camilleri. B'hekk din il-Qorti ser tqis bħala d-data minn meta Maria Dolores Camilleri akkwistat it-tgawdija tal-proprjetà bħala dik tal-15 ta' Lulju 2007.

B'hekk kwalunkwe leżjoni fil-konfront tat-terz indiviż li jappartjeni lil John Camilleri ser tiġi meqjusa mill-15 ta' Lulju 2007.

Oltre minn hekk, l-aħwa Joseph u Fortunato Camilleri akkwistaw is-sehem tagħhom fil-proprjetà permezz ta' Att ta' Donazzjoni datat it-8 ta' Jannar 2020 u b'hekk ċertament li ma jistax jingħad li daħlu fiż-żarbun legali tal-antekawża tagħhom.

Għalhekk din il-Qorti ser tqis kwalunkwe leżjoni fil-konfront taż-żewġ terzi indiviżi li jappartjenu rispettivament lil Joseph u Fortunato Camilleri mit-8 ta' Jannar 2020.

Eċċezzjoni rigward indikazzjoni eżatta tal-artikoli mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li qegħdin jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti

Fit-tieni eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jargumenta li r-rikorrenti għandhom jindikaw liema artikoli tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta allegatament qegħdin jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom.

Il-Qorti tirrileva li għalkemm ma ġewx speċifikatament elenkati, ma hemmx dubju f'moħħ il-Qorti li l-lanjanza tar-rikorrenti hija marbuta mal-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kap 69 flimkien mad-dispożizzjonijiet relattivi tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta ntrodotti bl-Att X tal-2009, liema liġijiet jirregolaw il-kirjiet bħal dawk in kwistjoni partikolarment dawk li qegħdin jostakolaw ir-ripresa tal-fond u li jirregolaw il-*quantum* tal-kera.

Għalhekk din il-Qorti ser tgħaddi biex tiċħad din l-eċċezzjoni.

Eċċezzjoni li l-intimata Giorgia Farrugia mhux il-leġittima kontradittriċi f'din l-azzjoni

Skont l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Farrugia ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk hija ssostni li mhiex il-leġittima kontradittriċi għat-talbiet tar-rikorrenti.

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak stabbilit fid-deċiżżjoni tagħha (diversament preseduta) fl-ismijiet **Cecilia Josephine Depasquale et v. l-Avukat tal-Istat et**[1]:

> *"Huwa minnu li r-rikorrenti qegħdin jattakaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li jġorr irresponsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża u jwieġeb direttament għall-istess.*
>
> *Madankollu, l-konsegwenzi ta' tali kawża jistgħu jaffetwaw direttament lill-istess intimata. Infatti kif ingħad fil-ġurisprudenza suesposta, in-natura tar-rimedju imfittex mis-sidien tal-proprjeta' f'kawżi simili jista' jwassal għat-tnissil ta' nteress ġuridiku f'terzi*

[1] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

persuni privati li potenzjalment jiġu milquta b'tali rimedju jekk il-każ kostituzzjonali jkollu eżitu favorevoli għar-rikorrenti.

U dan hu propju l-każ fil-proċeduri odjerni in kwantu fost ir-rimedji mitluba għall-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali hemm –

• talba biex l-intimata Sciortino ma jkollhiex aktar dritt tistrieħ fuq ilprotezzjoni mogħtija lilha mill-Kap 69 u l-Att X tal-2009; u

• talba għall-iżgumbrament tagħha mill-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

Żgur għalhekk li dan kollu jnissel l-interess ġuridiku u kwindi l-locus standi meħtieġ sabiex l-intimata Sciortino tkunu parti mill-kawża u tiddefendu lpożizzjoni tagħha qua inkwilina residenti fil-fond. <u>Dan hu fl-interess tagħha</u>."

Il-Qorti m'għandha xejn x'iżżid mar-raġunament tal-Qorti fil-kawża suesposta ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk il-Qorti **ser tgħaddi biex tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Farrugia.**

<u>**Eċċezzjoni dwar in-nuqqas ta' eżawriment tar-rimedju ordinarju stante l-Att XXIV tal-2021**</u>

Din il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tqis l-eċċezzjonijiet marbuta mal-Att XXIV tal-2021, u ser tibda l-ewwel biex teżamina f'dan ir-rigward l-azzjoni tar-rikorrenti hiex waħda tempestiva.

F'dan ir-rigward, il-Qorti tosserva l-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li:

"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk iddirettivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda middisposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:

Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et v. Onor. Prim Ministru et** deċiża fid-29 ta' April 2013 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 –

> *"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:*
>
> *"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:*
>
> *a. Meta hu ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;*
>
> *b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) talKostituzzjoni;*
>
> *c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;*
>
> *d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;*
>
> *e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;*
>
> *f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."*
>
> *Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet "Philip Spiteri vs Sammy Meilaq" (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:*

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

Fil-kawża fl-ismijiet "Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et" (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-meżżi, qabel ma jirrikorri għarrimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-meżżi jew wara li jidher li dawk il-meżżi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et" deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm meżżi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et v. Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[2] b'referenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

> *"Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli."*[3]

> *"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"*[4]

> *"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali taghha."*[5]

> *"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."*[6].

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom.

Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel HI jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

---

[2] Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005
[3] **Dr Mario Vella v. Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 7 ta' Marzu 1994
[4] **Lawrence Cuschieri v. Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 6 ta' April 1995
[5] **Stephen Falzon v. Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Ċivili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deċiża 14 ta' Frar 2002
[6] **Domenico Savio Spiteri v. Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deċiża 31 ta' Mejju 2000

Kif ingħad fil-każ **George Debono et v. Kustodju tal-Proprjetà tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[7]:

> *"….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u talartikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"*

Jiġi sottolineat li l-lanjanzi tar-rikorrenti jirrigwardaw l-applikazzjoni per se tal-liġijiet in eżami fil-konfront tagħhom u kif dawn jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom. B'hekk il-Qorti teħtieġ tindaga jekk l-Artikolu 4A tal-Kap 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021 jipprovdix tali rimedju.

Il-Qorti f'dan ir-rigward tagħmel referenza għad-deċiżjoni tagħha, diversament preseduta, fl-ismijiet **Jean Paul Zammit et v. Darin Brincat u l-Avukat tal-Istat** deċiża nhar il-5 ta' April 2022, u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru 2022 fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

> *Kif ġie kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan peress li, bis-saħħa tal-artikolu 4A introdott bl-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti issa għandhom dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu setgħu mill-1 ta' Ġunju 2021 jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 u anke jitterminawha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.*
>
> *Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021. Kif ġia ingħad, wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' persuna li tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 huwa dak disponibbli fl-artikolu 4 A tal-istess Kap. 69, introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.*
>
> *Il-Qorti tqis li l-istess prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie umbagħad sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena*

[7] Rik 40/10

2021, għandu japplika wkoll għall-Artikolu 4A introdott bl-istess Att u għall-istess skop:

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

Din il-Qorti tosserva wkoll l-insenjament tagħha, diversament preseduta fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Joseph Mary sive Joseph Duca et v. Reno Farrugia et**, deċiża fit-3 ta' Frar 2023 fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

*63. Mhux l-istess iżda jista jingħad wara li daħal fis-seħħ l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, b'riħet l-**Att XXIV tal-2021**. Ibda biex, din il-liġi tipprovdi mekkaniżmu biex jiġi determinat jekk kerrej jeħtieġx protezzjoni soċjali, u dik id-determinazzjoni għandha ssir mill-Bord li Jirregola l-Kera b'ħarsien ta' regoli oġġettivi, li tagħti l-liġi dwar kif isir test tal-mezzi;*

64. Dejjem skont dan l-artikolu tal-liġi, b'seħħ mill-1 ta' Ġunju, 2021, sid il-kera jista' jressaq rikors quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex il-kera togħla għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ. Il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt li tkun għadha miexja l-kawża quddiemu;

65. Barra minn hekk, sid il-kera jista' wkoll, wara li jgħaddu sitt snin, jerġa' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jerġa' jirrevedi l-valur tal-kera, f'każ li huwa ma jilħaqx ftehim mal-kerrej b'kemm għandha togħla l-kera;

66. Fil-fehma ta' din il-qorti, dan il-mekkaniżmu l-ġdid imdaħħal fil-liġi tagħna huwa wieħed li jaf iżomm bilanċ ġust bejn il-jeddijiet ta' sidien il-kera li jiġbru kera ġusta u l-interess ġenerali li l-Istat jipprovdi saqaf fuq ras kulħadd (ara f'dan is-sens is-

*sentenza **Tonio Brincat et v. L-Avukat tal-Istat** deċiża fis-26 ta' Ottubru, 2022 fejn il-Qorti Kostituzzjonali sabet li l-**artikolu 4A tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta** huwa konformi mal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**). Din il-qorti hawnhekk użat il-kliem «jaf iżomm bilanċ ġust» minħabba li hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera dwar dan l-aspett, li mistennija jinqatgħu fi ftit jiem oħra;*

*67. Terġa' u tgħid hawnhekk, wieħed ma jridx iwarrab minn quddiem għajnejh, li kif ġie mtenni għadd ta' drabi mill-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, ma joffrix u lanqas jiggarantixxi kumpens sħiħ għall-ġeneralità tal-każijiet kollha. Dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma huwa dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq (ara **James and Others v. Ir-Renju Unit** tal-21 ta' Frar, 1986 u **The Holy Monasteries v. Il-Greċja** tad-9 ta' Diċembru, 1994);*

*68. Dan reġa' ġie mtenni dan l-aħħar, dejjem mill-Qorti Ewropea Għad-Drittijiet tal-Bniedem, fis-sentenza **Anthony Aquilina v. Malta** deċiża fid-9 ta' Ġunju, 2020 fejn intqal hekk:*

> *«The Court reiterates that 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 chargeable rent;»*

*69. Hekk ukoll, fis-sentenza ta' **Cauchi v. Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu, 2021, ingħad illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles mhuwiex bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali;*

70. Tassew għalhekk il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibbiltà illi l-kera togħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post – u ma tagħtix, għalhekk, il-possibbiltà li sid il-kera jirċievi l-valur lokatizju sħiħ tal-fond fis-suq ħieles – ma jfissirx, b'daqshekk, illi m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera tibqa' kontrollata biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin (ara

> ***Mary Fatima Vassallo et v. Carmelo Azzopardi et u Maria Carmela Buħaġiar et v. Avukat tal-Istat et**, it-tnejn li huma deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru, 2022, li għalkemm kienu dwar l-**artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** jgħoddu wkoll għall-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** li huwa miktub b'mod li jixxiebaħ ħafna);*
>
> *71. Il-problema tal-liġi ġdida però, li ġiet imdaħħla bl-**Att XXIV tal-2021**, hi li din ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li huma jkunu rċevew għaż-żmien kollu ta' qabel l-1 ta' Ġunju, 2021 (ara **Emanuel Caruana v. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru, 2022);*
>
> *72. Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, il-qorti qiegħda tiddisponi mill-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara li minħabba t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom tal-proprjetà, kif imħares taħt l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, iżda dan biss bejn it-30 ta' April, 1987 u l-31 ta' Mejju, 2021;*

Din il-Qorti taqbel perfettament ma' dan l-insenjament. Madanakollu l-Qorti tinnota li dawn il-proċeduri ġew intavolati qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi att. Minkejja dan, il-Qorti ma teżistix f'*vacuum* fejn liġijiet li ġew introdotti wara jiġu injorati.

Għalhekk, il-Qorti sejra, għar-raġunijiet suesposti, tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-intimata Farrugia, b'dana illi ser iżżomm f'moħħha dan ir-rimedju jekk kemm-il darba ssib leżjoni.

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

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa permezz tar-raba' eċċezzjoni tiegħu li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhuwiex applikabbli peress li dan japplika biss għal teħid forzuż tal-proprjetà. Manadakollu qabel tgħaddi sabiex teżamina dan, din il-Qorti ser tqis l-inapplikabilità o meno tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni a tenur tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Din il-Qorti tosserva li dawn il-proċeduri huma intiżi sabiex jattakkaw il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta, Il-Qorti tosserva d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 47(9) tal-kostituzzjoni li jgħid testwalment hekk:

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

(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.

Il-Qorti tirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Pulo Mary et v. l-Awtorità tad-Djar et** deċiża minn din il-Qorti (diversament preseduta) fit-27 ta' Ottubru 2022 fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

> *"Huwa miżmum illi għalkemm huwa minnu li Kapitolu 125 ġie emendat diversi drabi, jekk ir-rikorrenti f'kawża kostituzzjonali ma jippruvawx illi xi emenda relativa taqa' taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-istess sub-inċiż tal-Artikolu 47 (9), allura l-ilment ma jistax jiġi trattat taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni iżda biss taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Il-Qorti għalhekk marbuta illi titratta l-ilment tar-rikorrenti fit-termini tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwenement b'effett mis-sena 1987 u mhux qabel. Konsegwentement it-talba tar-rikorrenti fir-rigward tal-perjodu mis-sena 1978 sas-sena 1986 ma hiex fondata."*

Għaldaqstant, il-Qorti ser tilqa' l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tiddikjara li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-proċeduri odjerni.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

L-ewwel talba tar-rikorrenti hija sabiex din il-Qorti tiddikjara li l-fatti premessi jagħtu lok għal vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem, kif ukoll l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi għal dak li jirrigwarda l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, kif diġa` ġie kkonsiderat hawn fuq, dan ma japplikawx f'dawn ċ-ċirkostanzi.

Għalhekk din il-Qorti sejra issa tikkonsidra jekk seħħitx vjolazzjoni *ai termini* tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni li jipprovdi testwalment hekk:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.*
>
> *Ħadd ma għandu jigi pprivat mill-possedimenti tiegħu hlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi 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 generali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

Dan l-Artikolu huwa artikolat fuq tlett principji:

i) Kull persuna, sew dik naturali kif ukoll dik morali, għandha dritt għat-tgawdija tal-proprjetà b'mod paċifiku;

ii) Tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjetà jista' jkun biss ġustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Dan mhuwiex dritt assolut u huwa soġġett għal kondizzjonijiet maħsuba fil-liġi u għall-prinċipji ta' dritt internazzjonali. Min ikun imċaħħad huwa ntitolat għal kumpens xieraq.

iii) L-Istat għandu d-dritt li jgħaddi liġijiet sabiex b'mod xieraq jikkontrolla l-użu tal-ġid fil-interess pubbliku.

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et v. L-Onorevoli Prim'Ministru et**[8]

[8] Qorti Kostituzzjonali deċiża fil-31/01/2014

> *"...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, jaqghu 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"*.[9]

L-Istat għandu għalhekk marġini ta' apprezzament wiesa' meta jiġi biex idaħħal leġislazzjoni li tkun intiża sabiex tipprova ttaffi problema ta' akkomodazzjoni residenzjali. Iżda l-interferenza tal-Istat għandha tkun waħda legali, motivata bi skop leġittimu fl-interess ġenerali u għandha toħloq bilanċ ġust.

Fuq l-element tal-interess ġenerali ntqal minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et v. L-Onorevoli Prim Ministru et**[10]

> *Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.*[11]

It-terminu interess pubbliku jew ġenerali għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom diskrezzjoni wiesa' f'dan il-kuntest li m'għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli. (Grgić et al., *The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017)

---

[9] **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII
[10] deċiża 11/05/2017
[11] **Francis Bezzina Wettinger v. Kummissarju tal-Artijiet** (Qorti Kostituzzjonali, deċiża 10 ta' Ottubru 2003)

Din id-diskrezzjoni mhix waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[12]

F'dan il-każ ir-rikorrenti mhux qed jikkontesta l-legalità tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas il-leġittimità tal-iskop tal-liġi (l-iskop soċjali) - imma n-nuqqas ta' proporzjonalità fil-valur lokatizju tal-fond meta kkomparat mal-kera pagabbli skont il-liġi u wkoll minħabba l-inċertezza dwar meta tista' tieħu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni. Ma huwiex ikkontestat illi l-Istat għandu s-seta' li jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, safejn huma maħsuba illi jiżguraw li n-nies ikollhom saqaf fuq rashom, huma fl-interess pubbliku.

Iżda l-Istat irid jissodisfa lill-Qrati li fil-konkret ikun inżamm dak l-element ta' bilanċ jew proporzjonalità bejn l-għan li jkun irid jintlaħaq fl-interess pubbliku min-naħa l-waħda u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali tal-individwu min-naħa l-oħra. Il-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għaliex altrimenti ma jiġix sodisfatt l-element ta' proporzjonalità.

Fir-rigward tal-element tal-proporzjonalità, ġie deċiż illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma tkunx tissarraf f'leżjoni tal-istess drittijiet, għandu jirriżulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun żammet *"[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"*.[13]

Fuq dan il-punt, ġie deċiż illi:[14]

> *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 agevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u*

[12] **AIC Joseph Barbara et v. L-Onorevoli Prim Ministru et**

[13] **Sporrong and Lönnroth v. Sweden** (QEDB, 12/12/1984**), Brumarescu v. Romania** (QEDB, 28/10/1999), **Beyeler v. Italy** (QEDB, 05/01/2000); **Saliba v. Malta** (QEDB, 08/11/2005), **Edwards v. Malta** (QEDB, 24/10/2006), **Bistrovic v. Croatia** (QEDB, 1/05/2007), **Scerri v. Malta** (QEDB, 07/07/2020)

[14] **Angela sive Gina Balzan v. L-Onorevoli Prim Ministru et** (Qorti Kostituzzjonali, deċiża 7/12/2012)

hawn il-htiega ta' bilanc gust. Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc giust 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 din il-kwistjoni ġiet evalwata mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem f'numru ta' kawżi, fosthom **Amato Gauci v. Malta** deċiża fil-15 ta' Settembru 2009; **Saliba et v. Malta** deċiża fit-22 ta' Novembru 2011; **Zammit & Attard Cassar v. Malta** deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 u **Buttigieg and others v. Malta** li ġiet deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018, fejn il-Qorti sostniet hekk:

41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), 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, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases, the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

42. Having regard to the facts of the case and the parties` observations, the same considerations apply in the present case.

There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

Illi bl-istess mod kien hemm evoluzzjoni tal-ħsieb mill-Qorti Kostituzzjonali għal dak li jirrigwarda vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll f'dawn is-sitwazzjonijiet. F'dan is-sens, issir referenza fost l-oħrajn għal **Maria Ludgarda sive Mary Borg v. Rosario Mifsud**

et.[15] , Rose Borg v. Avukat Generali et[16] u Emanuel u Dorothy miżżewġin Bezzina v. L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat u Madeliene Bezzina[17].

Wara li l-Qorti qieset dawn l-insenjamenti ġurisprudenzjali, tikkonsidra li d-dispożizzjonijiet dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kera u l-kontroll fl-ammont ta' kera huma miżuri maħsuba biex jikkontrollaw l-użu u t-tgawdija tal-proprjetà. Fil-każ tal-lum jirriżulta illi l-kirja tal-fond bdiet għexieren ta' snin ilu, meta l-fond inkera mingħand l-antekawża tar-rikorrenti. Meta l-antekawża tar-rikorrenti kien kera l-fond *de quo*, għalkemm huwa wisq probabbli illi kien jaf illi l-kirja kienet se tkun regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan ma jfissirx illi l-qagħda tiegħu bħala sid kienet ben tutelata. Minbarra hekk għalkemm ir-rikorrenti baqgħu jaċċettaw il-kera, dan ma jfissirx li ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Dan l-istat (*state of affairs*) ta' nuqqas ta' għażla kienet realtà f'pajjiżna li baqa' jippersisti sa żminijiet riċenti. L-iżvolta waslet wara numru ta' sentenzi kemm tal-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn ġie ddikjarat li l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera kienu jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Irid jingħad illi hawnhekk mhux in diskussjoni d-dritt tal-Istat li permezz ta' leġislazzjoni jikkontrolla l-użu tal-proprjetà meta dan ikun fl-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qed jinżammu bilanċ u proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u l-interess privat.

Illi wara li kien hemm l-emendi għal Kodiċi Ċivili fis-snin 2009 u 2010, il-kera kellha tiżdied kull tlett snin. Għalkemm kien hemm dan il-bdil leġislattiv, il-proporzjonalità li jrid l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll baqgħet karenti, għaliex għalkemm kien hemm miljorament fil-pożizzjoni tas-sid, xorta baqa' kostrett joqgħod għal awment tal-kera kif dettat mil-liġi. Qabel id-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi, ir-rikorrenti kienu ilhom snin iġarrbu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom.

Fuq kollox, il-Qrati tagħna ġja kellhom okkazjoni jiddikjaraw illi l-emendi l-ġodda bl-Artikolu 1531C tal-KAP 16 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sitwazzjoni ttaffiet imma fir-rigward tal-pożizzjoni tas-sidien ma jistax jingħad li ġabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru.

---

[15] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016
[16] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016
[17] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021

Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom.[18]

Din il-Qorti, kif ġja kellha l-okkażjoni tesprimi drabi oħra, għalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn qed jissubixxu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom u jibqgħu kostretti li jirċievu kera tenwa revedibbli abbażi tar-restrizzjonijiet imposti. Ir-restrizzjonijiet taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jikkostitwixxu wkoll ndħil fid-dritt konvenzjonali tal-atturi għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, stante li permezz tagħhom nħolqot "*forced landlord-tenant relationship*" għal żmien indefinit, b'mod li r-rikorrenti qegħdin isofru deprivazzjoni tal-proprjetà tagħhom, stante li ma jistgħux jieħdu lura l-proprjetà ħlief taħt ċerti kondizzjonijiet restritti.

Huwa għalhekk ċar għal din il-Qorti li l-piż li kellhom iġorru r-rikorrenti kien sproporzjonat u eċċessiv u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tal-atturi sanċiti permezz tal-Artikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew ampjament leżi. Ir-rikorrenti kienu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom bla ma ngħataw kumpens xieraq.

Għaldaqstant, l-ewwel talba tar-rikorrenti, fejn din tirrigwarda dikjarazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha, u partikolarment, kif stabbilit, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser tiġi milqugħa.

<u>L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem</u>

L-ewwel talba tar-rikorrenti hija wkoll sabiex din il-Qorti tiddikjara li l-fatti premessi jagħtu lok għal vjolazzjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.

L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jgħid li:

"It-tgawdija tad-drittijiet jew libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni

[18] **Ian Peter Ellis et v. Avukat Generali et**, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 27/03/2015

għal kull raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor."

Mhux kull trattament differenzjali jammonta għal ksur tal-Art. 14; dan l-artiklu m'għandux eżistenza indipendenti; il-ksur irid ikun relatat ma' xi wieħed mid-drittijiet fundamentali sostantivi l-oħrajn elenkati fil-Konvenzjoni.[19] Fi kwalunkwe każ il-fattispeċje tal-każ kif esposti mir-rikorrenti ma jinkwadraw ruħhom taħt l-ebda waħda mir-raġunijiet ikkontemplati fl-Art. 14. Barra minn hekk, min jallega diskriminazzjoni jrid ikun f'pożizzjoni li jqabbel lilu nnifsu ma' ħaddieħor fl-istess ċirkostanzi (in pari condizione).[20] L-ebda diskriminazzjoni ma sseħħ meta data partikolari tiġi stabbilita għal reġim leġislattiv ġdid.[21] Kieku kien hekk, naslu għall-assurdità li l-ebda liġi ma tkun tista' tiġi mibdula. Ir-rikorrent ġie ttrattat l-istess bħal sidien oħrajn li krew qabel il-1995.

Fid-deċiżjoni **Amato Gauci v. Malta**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem illi hija ċċitata mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom iżda ċċitat partijiet oħra tagħha, iddeskriviet is-sitwazzjoni b'dan il-mod:

"The Court reiterates that Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and its Protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to "the enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter (Petrovic vs Austria, 27 March 1988).

The Court reiterates that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations ... However not every difference in treatment will amount to a violation of Article 14. It must be established that other persons in an analogous or relevantly similar situation enjoy preferential treatment and that this distinction is discriminatory.

---

[19] Ara Abdullażiż, Cabales and Balkandali 28.05.1985 iċċitata **f'Angelo Xuereb v. Kummissarju tal-Pulizija** Qorti Kostituzzjonali 17.02.1999

[20] **Av. Dr. Louis Galea v. Il-Kummissarju tal-Pulizija** 22.01.1990 Qorti Kostituzzjonali

[21] **Amato Gauci v Malta** 15.12.2012 u s-sentenzi ta' Strasburgu ivi ċċitati

-omissis

The Court reiterates that no discrimination is disclosed by a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime, and that differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice. The use of a cut-off date creating difference in treatment is an inevitable consequence of introducing new systems which replace previous and outdated schemes. Moreover, the choice of such a cut-off date when introducing new regimes falls within the wide margin of appreciation afforded to a State when reforming its policies.

The Court observes that the 1995 amendments sought to abolish a law which, in fact, was challenged by the applicant and in respect of which the Court has found a violation of the applicant's property rights. The introduction of the amendment does not appear arbitrary or unreasonable in any way. On the contrary, in the instant case, the fact that the effects of the impugned law were abolished in respect of contracts concluded after 1995, a decision which fell within the State's margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights."

Għaldaqstant, l-ilment dwar diskriminazzjoni bi ksur tal-Art 14 tal-Konvenzjoni ma jistax jintlaqa'.

RIMEDJI

Ir-rikorrenti talbu li jingħataw ir-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa.

F'dan ir-rigward, din il-Qorti qegħda tirreferi għal kawża **Robert Galea v. Avukat Ġenerali et**[22], fejn il-Qorti kkunsidrat:

Illi f`dan ir-rigward u wara li hasbet fit-tul, il-Qorti taghzel li taghmel taghha l-principji imwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali f'cirkostanza bhal din (Ara Kost. 31.1.2014 fil-kawza fl-ismijiet Dr. Cedric Mifsud et vs L-Avukat Generali et §§ 32 – 36) u tghid li l-intimati Ganado ma jistghux jibqghu jinqdew bid-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta ladarba b`dak

---

[22] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru 2020

il-mod ir-rikorrent ikun qieghed igarrab ksur tal-jedd tieghu taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Min-naha l-ohra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta` Qorti mitluba tistharreg ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-gid u l-ghoti ta` kumpens xieraq biex tordna t-tnehhija millpost tal-okkupant li jkun.

F`kaz bhal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-ligi taghti l-kompetenza specjali biex iqis kwestjonijiet bhal dawn. Dan jinghad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setghat wesghin ta` rimedju li tista` taghti f`kaz li ssib ksur ta` xi jedd fundamentali tal-parti attrici.

Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali li ġie ripetut numru ta' drabi. **Proċeduri kostituzzjonali ma humiex il-forum adattat sabiex jiġi deċiż jekk kirja għandiex tiġi ddikjarata xolta jew jekk l-inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le mill-fond. Lanqas ma għandha din il-Qorti l-jedd li tiddikjara li l-inkwilini ma jistgħux jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta għax din hi materja li bil-liġi hija mħollija lill-Bord li Jirregola l-Kera.**

<u>Il-likwidazzjoni tal-kumpens</u>

Qabel ma tgħaddi għal-likwidazzjoni tad-danni l-Qorti tosserva li r-rikorrenti fit-tieni u r-raba' talba tagħhom talbu għal-likwidazzjoni tad-danni *ai termini* tal-liġi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

F'dan ir-rigward din il-Qorti tosserva dan li ngħad fil-kawża **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et v. Avukat Ġenerali et** (Rik 15/2014) deċiża fit-30 ta' Settembru 2016:

"25. Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u talLibertajiet Fondamentali u l-Protokolli magħmula taħtha huma parti mil-liġi domestika ta' Malta safejn huma inkorporati fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319] u sewwa jgħidu l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi illi l-art. 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex hekk inkorporat. Barra minn hekk, huwa ovvju illi dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea

tadDrittijiet tal-Bniedem u mhux lill-qrati domestiċi. Ċertament it-talbiet saru ħażin safejn saru "ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

26. Għalkemm iżda l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi għandhom raġun igħidu illi t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet saru ħażin, dan ma Rikors kostituzzjonali numru 15/2014 għandux iwassal għall-konsegwenza li ma jingħata ebda rimedju għall-ksur tad-drittijiet tal-atturi."

Fiċ-ċirkostanzi, l-ilment tar-rikorrenti safejn ibbażat fuq dan l-artikolu sejjer jiġi respint.

Minkejja dan, ma hemm ebda dubju però li la darba hemm sejbien ta' ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti, huma għandhom jingħataw rimedju xieraq għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom inkluż danni pekunjarji u non-pekunjarji.

Illi rigward il-kumpens, ingħad li "*r-rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita mitlufa*".[23]

Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fid-dettall fuq dan il-punt fil-kawża[24]:

Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti* ***Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et V Kummissarju tal-Artijiet et*** *deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:

Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f'certi kazijiet kellha taghti kumpens f'ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b`mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f'ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja.

Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f`dan il-kaz ikun fl-

[23] **Maria Stella s. Estelle Azzopardi et v. Avukat Generali et** - deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016
[24] **Raymond Cassar Torregiani et v. Avukat Generali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016

ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.

Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum.

Dawn huma (1) it-tul ta` zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom, (2) il-grad ta` sproporzjon relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma` dak li jista` jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura, (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.

Din il-Qorti ser tagħmel tagħha wkoll dak li ġja rriteniet f'okkażjonijiet oħra l-istess Qorti diversament preseduta[25], ċjoè:

Il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghal dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet ***Herbert Brincat et vs Avukat Generali et*** *(PA 27/062019) fis-sens li*

"…l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu

[25] 223/2019MC **Zammit v. Avukat tal-Istat et** (deċiża 15/04/2021)

1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi."

Fir-rigward tal-kumpens li ghandu jigi likwidat favur individwu li jkun sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu, gie deciz illi

*"The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020).*

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

*"…the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

"…the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and

*Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Tenut kont ta' din il-ġurisprudenza għalhekk, meta l-Qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens, hija m'għandiex toqgħod biss fuq id-diskrepanza bejn il-kera attwali u l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq ħieles. Fatturi oħra li jiddeterminaw l-entità tal-kumpens huma:

i) L-interess ġenerali li jilleġittimizza l-intervent leġislattiv;
ii) L-isproporzjon tal-kera attwalment mħallsa lir-rikorrenti u dak li setgħu pperċepew fis-suq ħieles;
iii) Iż-żmien li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom damu jġarrbu l-istat ta' sproporzjon;
iv) Il-fatt li r-rikorrenti ma baqgħux jaċċettaw il-ħlas tal-kera;
v) Iż-żmien li fih ir-rikorrenti baqgħu passivi bla ma ħadu azzjoni;
vi) L-inerzja tal-Istat meta baqa' passiv għal snin twal sabiex jipprova jirrimedja s-sitwazzjoni;

Oltre minn hekk, minħabba l-fatt li kull każ għandu ċ-ċirkostanzi u l-isfond tiegħu, huwa naturali li ma hemmx uniformità fil-*quantum* tal-kumpens li jiġi likwidat mill-qrati tagħna minn każ għal każ. Din il-Qorti tikkonsidra li l-leżjoni fil-konfront tar-rikorrenti bdiet kif fuq indikat fil-15 ta' Lulju 2007 fir-rigward tat-terz indiviż li jappartjeni lil John Camilleri u fit-8 ta' Jannar 2020 fir-rigward taż-żewġ terzi indiviżi li jappartjenu lil Joseph u Fortunato Camilleri.

Flimkien ma' dak li hawn fuq jingħad, din il-Qorti ser tagħmel tagħha l-insenjament u d-direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Benjamin Testa et v. l-Awtorità tad-Djar et**[26], fejn intqal hekk:

*Fil-każ ta' **Cauchi v. Malta**, deċiż mill-QEDB fil-25 ta' Marzu, 2021 ingħad li:*

'102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available

[26] 68/18/1AF deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ġunju, 2021

to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted'.

33. Il-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali saret ezegwibbli u parti mil-liġi Maltija bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319). Skont ir-rapport tal-perit tekniku nkarigat mill-ewwel Qorti, il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni mill-1987 sal-2018 kalkolat fuq qligħ ta' bejn 2% u 3.5% jammonta għal €63,090. Ir-rikorrenti stess jikkonċedu li minn din is-somma għandhom jitnaqqsu 30% rappreżentanti l-valur tal-għamara fl-ammont ta' €18,927. Dan iħalli l-figura ta' €44,163.

34. Fuq l-insenjamenti tal-QEDB, sabiex jiġi ffissat kumpens ġust, minn din is-somma għandhom: - jitnaqqsu madwar 30% minħabba l-interess ġenerali; jitnaqqsu madwar 20% oħra għaliex il-fond mhux neċessarjament ser jinkera għall-perjodu kollu fis-suq ħieles; - titnaqqas il-kera pagabbli skont il-liġi (mhux kemm effettivament aċċettat Carmela Testa) fis-somma ta' madwar €5,341;

35. Bażat fuq dan il-kalkolu l-kumpens ġust dovut lir-rikorrenti għad-danni pekunarji kellu jkun bejn wieħed u ieħor ta' €20,000. Ma' dan għandu jiżdied ukoll kumpens non-pekunarju. Ikkunsidrat illi kien biss fis-sena 2018 li saret il-kawża, kumpens non-pekunarju ta' €5,000 hu suffiċjenti.

36. Hu minnu li fis-sentenza Cauchi v. Malta intqal ukoll:

"107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)".

37. Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti mhijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti mhijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi l-kera b'rata tas-suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sidien ser jirċievu kumpens għallħsara minħabba li

ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma mhijiex taxxabbli. B'hekk ser ikunu qegħdin igawdu minn benefiċċju sostanzjali.

Illi l-valur lokatizju li ngħata mill-Perit Tekniku tal-fond mertu ta' din il-kawża fil-perjodu minn Mejju tas-sena 2007 sa Marzu 2021, meta ġew intavolati l-proċeduri odjerni, huma hekk:

- 2007 (minn Lulju) sa 2011: disat elef, sitt mija u tletin Ewro (€9,630)[27]
- 2012 sa 2016: għaxart elef u seba' mitt Ewro (€10,700)[28]
- 2017 sa 2019: tmint elef, erba' mija u sittin Ewro (€8,460)[29]
- 2020: tmint elef, erba' mija u sittin Ewro (€8,460)
- 2021 (sa Marzu): elf, sitt mija u sittin Ewro (€1,660)

Isegwi għalhekk li minn Lulju tas-sena 2007 sa Marzu tas-sena 2021, il-kera globali ġusta kienet tkun fis-somma ta' tmienja u tletin elf, disa' mija u għaxar Ewro (€38,910). Effettivament ir-rikorrenti rċevew is-somma ta' elf, tlett mija u ħamsa u sittin Ewro (€1,365)[30], li turi l-iżbilanċ u sproporzjon evidenti.

Fid-dawl ta' dan kollu, u b'referenza wkoll għall-insenjament hawn fuq riprodott, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunjarju għandu jkun ta' **għoxrin elf, erba' mija u ħamsa u għoxrin Ewro (€20,425)** u li l-kumpens non-pekunjarju għandu jkun ta' **ħamest elef Ewro (€5,000)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€38,910 - €11,673 (30% għall-interess ġenerali) = €27,237

€27,237 - €5,447 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €21,790

€21,790 - €1,365 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €20,425

DEĊIDE

GĦALDAQSTANT, għal dawn il-motivi, il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformament ma' dak hawn fuq deċiż, tgħaddi biex tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:

---

[27] Terz indiviż

[28] Terz indiviż

[29] Terz indiviż

[30] L-ammont ġie mnaqqas bl-istess proporzjon tal-kera xierqa

1. **Tiddikjara u tiddeċiedi** li l-fatti suesposti jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali nkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. **Tiddikjara u tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċjoè danni pekunjarji u non pekunjarji sofferti mir-rikorrenti.

3. **Tillikwida** d-danni pekunarji fis-somma ta' **għoxrin elf, erba' mija u ħamsa u għoxrin Ewro (€20,425)** u d-danni non-pekunarji fis-somma ta' **ħamest elef Ewro (€5,000)**.

4. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **ħamsa u għoxrin elf, erba' mija u ħamsa u għoxrin Ewro (€25,425)** rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarju kif deċiż hawn fuq.

L-ispejjeż għandhom jiġu sopportati mill-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur