QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum it-Tlieta, 30 ta' April 2024

Kawża Numru: 4
Rikors Numru: 27/2022JVC

Carmelo sive Charles Fenech (ID 938745M)

vs

Anthony Cilia (ID 140350M)

U

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Carmelo sive Charles Fenech li jaqra kif isegwi:

1. 'Illi l-esponenti huwa s-sid tal-fond 14, Tessie Triq Dun Gwann Vella, Zejtun liema fond huwa jikri lill-intimati versu l-kera ta' EUR 209 pagabbli kull sena bil-quddiem.

2. Dan il-fond kien originarjament gie akkwistat permezz ta' kuntratt tal-24 ta' April 1990 fl-Atti tan-Nutar Herbert Cassar li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok A.

3. Illi din hija kirja residenzjali tant illi bl-opra ta' l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta qeghda tawmenta irrizorjament kull tliett snin skond il-ligi.

4. Illi din il-kirja ilha vigenti ghall-numru ta' snin u ghalhekk ferm qabel l-1 ta' Gunju 1995 u konsegwentement l-inkwilina ghandha il-protezzjoni ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

5. Illi fuq il-fond in kwistjoni qatt ma harget ordni ta' dekontroll kif johrog mic-certifikat hawn anness u mmarkat Dok B.

6. Illi l-kera li l-intimat qieghed ihallas hija mizera u irrizorja meta kkumparata mal-valur lokatizzju tal-proprjeta fuq is-suq. Illi l-esponenti huwa pprojbit ai termini tal-Artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta milli jirriprendi lura l-pussess tal-fond kif ukoll milli jibqa jircievi kera gusta, xierqa u ta l-anqas tirrispekkja il-valur tal-proprjeta

7. Illi anki bl-emendi maghmula fil-ligi bl-Att X tal-2009, senjatament ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ai termini tal-istess ligi, r-rata tal-kera ghandha tizdied kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss ikun tlett snin ohra, u ghalhekk anki l-kirja kif awmentata bl-emendi hija irrizorja u minima u ma tirrispekjax il-valur lokatizzju tal-fond.

8. Illi qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l-'*fair rent'* a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabilixxi l-fair rent a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema *fair ren*t a tenur tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma seta' qatt jeccedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-ligi jekk il-fond kien inkera f'kull zmien qabel l-4 ta' Awissu 1914.

9. Illi dan ifisser illi r-rikorrenti ma setghet qatt tikri l-fond in kwistjoni u tircievi kera gusta stante li bil-ligi dak li kienu jircievu kienet kera kif stipulat fl-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aggustamenti rrizorji tal-Att X tal-2009.

10. Illi billi l-kera hija fissa fil-ligi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem joghlew, llum il-gurnata tesisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li fl-istess fond jista igib f'suq hieles, b'konsegwenza illi tali diskrepanza tlledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u l-bzonn socjali li ghalih giet kreata l-ligi.

11. Illi l-kirja reali tal-fond in kwistjoni hija ferm oghla mill-kirja mizera ta' €210 fis-sena li qeghda tithallas u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza wara li jinhatar perit nominandi.

12. Illi ghalkemm xi snin ilu dahal fis-sehh l-Att X tal-2009 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-ingustizzji li l-ligi specjali tal-kera kienu joholqu versu s-sidien ta' proprjeta', din l-istess ligi bl-ebda mod ma tghin lill-esponenti peress li ghada tezisti diskrepanza u ghalhekk an unfair and excessive burden bejn id-dritt ta l-Istat li jillegizla ghall-bzonnijiet socjali u d-drittijiet proprjetarji tas-sidien li qeghdin jigu imcahda mit-twagija ta' hwejjighom.

13. Illi effettivament bl-istat li hija l-ligi, r-rikorrenti m'ghandiex speranza reali li qatt jiksbu il-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali tal-istess fond tul hajjithom stante li l-Kap 69 kif ukoll l-interpretazzjoni restrittiva tieghu tghamilha impossibli li wiehed jirriprendi lura hwejjgu sakemm ma ikunx hemm ksur lampanti tal-ligi da parti tal-kerrej.

14. Illi ghalkemm il-perjodu originali tal-kirja kien biss ghal sena, din l-istess kirja baqghet tiggedded minn sena ghall-sena u r-rikorrenti m'ghandu l-ebda dritt jirrifjuta li jgedded din il-kirja u wisq anqas m'ghandu dritt illi jitlob zieda xierqa fil-kera li qeghda tithallas gia la darba dan huwa pprojbit bl-Artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema pregudizzju huwa ghandu issofri minkejja l-emendi tal-Att X tal-2009.

15. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrent qieghdin jigu imcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghha minghajr ma qed jinghataw

kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond u dan peress illi l-kera li tithallas bl-ebda mod ma hija qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

16. Illi fic-cirkostanzi l-esponenti m'ghandu l-ebda prospett ragionevoli illi jiehu lura il-pussess tal-fond fi zmien ragonevoli,. Illi certament qatt ma kienet l-intenzjoni tal-antekawza tal-esponenti li l-pussess tal-fond jintilef mhux biss tul hajjtu, imma sahansitra ghall-generazzjonijiet shah,

17. Illi l-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti tammonta ghal lezjoni tad-dritt tal-proprjeta' kif protetti mil-Kostituzzjoni skond l-Artikolu 37 u l-Konvenzjoni Ewropea ghad-drittijiet tal-bniedem kif protetti mil-Kostituzzjoni skond l-Artikolu 37 u l-Konvenzjoni Ewropea ghad-drittijiet tal-bniedem kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Protocol 1.

18. Illi r-rikorrenti m'ghandux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hu ma jistax izzidu il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum jew jiehdu l-pussess lura tal-fond ai termini tal-Artikoli 3 u 4 Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u stante illi dak li effettivament huwa jista jircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta li kkumparat mal-valur lokatizzju fuq is-suq huwa ammont irrizorju.

19. Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs

Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015 kif ukoll aktar ricentament fil-kawza Anthony Debono et vs Avukat Generali, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-8 ta' Mejju 2019.

20. Illi r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' "*fair balance*" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b'Beyeler vs Italy nru. 33202/96, 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 ghalhekk kemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.

21. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta taghhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten- Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2004 u R&L,s.r.o. and Others §108).

22. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandhom jircievu b'tali mod illi d-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, senjatament l-Artikolu 3 u 4, jilledi d-drittijiet kostituzzjonali ta' l-esponenti gia la darba

icahhad lill-esponenti mit-tgawdija tal-proprjeta taghhom jikkreja sproporzjon u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emandate. Illi fuq kollox l-applikazzjoni tal-Kap 69 hija diskriminatorja kontra l-esponenti gia la darba bl-amendi bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 giet diskrepanza enormi f'dawk li huma d-drittijiet tas-sid ghall-kirjiet li dahlu fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 1995 u wara.

23. Illi ghalhekk l-esponenti jhossu li fir-rigward taghha gie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan billi huma b'mod diskriminatorju qed tigi privata u mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom minghajr ma tinghata kumpens gust ghal dan.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti qeghda titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi taqta u tiddeciedi din il-kawza billi:

i. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-opra tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta inkluz imma mhux limitat ghall-Artikolu 3 u 4 ta' l-istess Kap u bl-opra tal-Ligijiet vigenti ohra li qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati tal-fond 14, Tessie Triq Dun Gwann Vella, Zejtun u li qeghdin icahdu lill-esponenti milli jircievu kirja gusta, wasslu u/jew qeghdin iwasslu ghall-vjolazzjoni d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 37 tal-kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-

Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta)

ii. Tordna u Taghti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz imma mhux limitat ghal li jigi dikjarat illi l-intimati Cilia ma jistghux ikompli juzufruwixxu mill-protezzjoni tal-ligi.

iii. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazjoni minnha sofferta ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea u ai termini ta' kull provediment iehor fil-ligi.

iv. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropej u ai termini ta' kull provediment iehor fil-ligi.

v. Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja u ai termini ta' kull provediment iehor fil-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li minn issa ingunti ghas-subizzjoni.'

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament, jeħtieġ li ssir korrezzjoni fl-okkju in vista li n-numru tal-karta tal-identita' tar-rikorrent kif indikat fir-rikors promotur ma huwiex korrett;

2. Illi preliminarjament, ir-rikorrent jeħtieġ li jġib prova ċara tat-titolu tiegħu li turi kif il-proprjeta' ossia *'l-fond 14, Tessie Triq Dun Gwann Vella, Zejtun'* tappartjeni lilu;

3. Illi preliminarjament u bla ħsara għas-suespost, ir-rikorrent għandu jġib prova xierqa li turi kif il-proprjeta' in kwistjoni hija tassew soġġetta għall-kirja protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Illi bla ħsara għas-suespost, il-pretensjonijiet u t-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fattt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom;

5. Illi bla ħsara għas-suespost, jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw ir-rikorrent jew l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrent u dan dejjem skond il-prinċipju fondamentali ta' *pacta sunt servanda*;

6. Illi bla ħsara għas-suespost, f'kull każ ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent għal dawk il-perjodi li l-istess rikorrent ma kellu l-ebda jedd fil-liġi li jirċievi l-frottijiet tal-istess proprjeta' in mertu;

7. Illi bla ħsara għas-suespost, anke għall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja u l-perjodu ta' minn meta r-rikorrent seta' beda jkollu jedd li jirċievi l-frottijiet tal-istess proprjeta', id-drittijiet fondamentali tar-rikorrent xorta waħda ma ġewx u ma humiex jiġu mittiefsa;

8. Illi bla ħsara għal premess, in kwantu qiegħda tiġi allegata lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent ta' proprjeta kif sanċiti taħt l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, jiġi eċċepit li fiċ-ċirkustanzi ta' dan il-każ din l-Onorabbli Qorti ma tista' qatt issib ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan qiegħed jintqal għaliex kemm id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' daħlu fis-seħħ qabel it-tlieta (3) ta' Marzu tas-sena elf, disa' mija u tnejn u sittin (1962) u għaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini u l-Kodiċi Ċivili huma mħarsa bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;

9. Illi bla ħsara għal dak kollu diġà eċċepit u fejn qiegħda tiġi allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent ta' proprjeta kif sancit taħt l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabbilità ta' dan l-artikolu peress illi dan japplika biss f'każijiet ta' teħid forzjuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzjuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern, it-tali żvestiment ma sarx u dan peress li r-rikorrent ma tilifx id-drittijiet kollha fuq il-fond soġġett għall-kirja in kwistjoni;

10. Illi bla ħsara għas-suespost, *dato ma non concesso* li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma

hemmx ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamental (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

11. Illi bla ħsara għas-suespost, mill-lenti tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, l-esponent iwieġeb li skond il-*proviso* ta' dan l-artikolu Konvenzjonali l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali. Għalhekk ma jistax jinstab ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali;

12. Illi bla ħsara għas-suespost, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009 u l-liġijiet viġenti għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mill-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali. Għalhekk jirriżulta li hemm proporzjonalita` bejn l-interessi tas-soċjeta', tas-sidien u l-inkwilini. Għalhekk ma ġewx vjolati d-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjeta` tiegħu u ma hemmx ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali. Din l-Onorabbli Qorti għandha għalhekk tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrent;

13. Illi dejjem bla ħsara għal dak sueċċepit, f'kull każ, ir-rikorrent ma jistax jinvoka l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali biex jilmenta dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987). Dan qed jingħad għaliex skond l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) Protokoll li jsir qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987) ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

14. Illi bla ħsara għas-suespost, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrent ma jistax jilmenta li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sidien jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors. Din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej.

Illi in oltre' u mingħajr preġudizzju għas-suespost, dejjem skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal Liġijiet ta' Malta, is-sid jista' jitlob li jieħu lura l-fond u ma jġeddidx il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux ikollu protezzjoni mill-Istat. Għalhekk ir-rikorrent għandu rimedju effettiv sabiex l-kera tiġi riveduta kif ukoll sabiex jitlob li l-fond jiġi vakat *ai termini* ta' dak li jipprovdi l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għaldaqstant, il-premessa li *'r-rikorrenti m'ghandux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea'* hija wkoll infondata;

15. Illi bla ħsara għas-suespost, il-premessi r-rikorrent qiegħed jallega li *'l-applikazzjoni tal-Kap 69 hija diskriminatorja kontra l-esponenti gia la darba bl-amendi bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 giet diskrepanza enormi f'dawk li huma d-drittijiet tas-sid ghall-kirjiet li dahlu fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 1995 u wara'*, hija wkoll infondata. Mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju, filfatt f'dan il-każ kull kirja residenzjali protetta li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 qiegħda tiġi trattata l-istess u għalhekk ma hemm l-ebda diskriminazzjoni;

16. Illi bla ħsara għas-suespost, stante li ma ġewx u ma humiex qegħdin jiġu leżi id-drittijiet fondamentali tar-rikorrent, jsegwi li t-talbiet kollha tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda;

17. Illi bla ħsara għas-suespost, it-tieni (ii) talba hija ukoll infondata u għandha tiġi miċħuda. Kif ġia eċċepit, permezz tal-emendi li saru permezz tal-Att XXIV tal-2021 hemm bilanċ xieraq bejn il-jeddijiet tar-rikorrenti u dawk tal-inkwilini u b'hekk kwalunkwe protezzjoni li jgawdi minnha l-inkwilin Anthony Cilia taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma għandhiex tiġi preġudikata;

18. Illi bla ħsara għas-suespost u f'kull każ, ir-rikorrent ma jistax jitlob il-ħlas ta' kumpens u danni *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali. Dan għaliex l-imsemmi artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Dak l-artikolu filfatt ma jifformax parti mill-liġi Maltija;

19.Illi bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent fosthom il-likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas ta' kumpens u danni;

20.Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku għal grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u tiddeċiedi li tordna lill-esponent iħallas xi kumpens jew danni lir-rikorrent, dan għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti d-data ta' minn meta l-proprjeta' in kwistjoni ġiet tappartjeni lir-rikorrent;

21.Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrent bl-ispejjeż kontra tiegħu.'.

Rat ir-risposta ta' l-intimat Anthony Cilia li taqra kif isegwi:

1. 'ILLI preliminarjament, l-esponenti mhux il-legittimu kuntradittur tar-rikorrenti fir-rigward tat-talbiet kollha maghmula fir-rikors tieghu u ghaldaqstant huwa ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju; u dana fid-dawl ta' gurisprudenza stabbilita tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, illi lkoll jirritenew li f'materja ta' allegat ksur Drittijiet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taht il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti taht il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali, **il-**

<u>legittimu kuntradittur huwa l-Istat u mhux xi individwu jew xi cittadin privat.</u>

2. ILLI fid-dawl tal-emendi illi dahlu fis-sehh ricentement, ir-rikorrenti lanqas biss kellu jinvolvi lill-esponenti f'dina l-kawza stante illi t-talbiet li jikkoncernaw lill-esponenti huma inammissibbli u mhux gustifikati hekk kif ser jigi spjegat fil-prezenti u wkoll provat tul dina l-kawza.

3. ILLI minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, principju fundamentali tal-Ligi jipprovdi illi ***qui sui jure utetur neminem laedere videtur*** u fid-dawl tal-istess principju jinghad illi l-esponenti qieghed biss jezercita id-drittijiet moghtija lilu permezz tal-Ligijiet vigenti f'Malta u ghaldaqstant l-istess esponenti ma jista' qatt jinzamm responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti ghal xi danni, li l-istess rikorrenti jallega li qed isofri minhabba l-implimentazzjoni tal-istess Ligijiet ta' Malta.

4. ILLI minghajr pregudizzju ghal dak sueccepit, ir-rikorrenti ma jistax jinvokaw l-Artikolu sebgha u tletin (37) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Ewwel (1) Artikolu, tal-Protokol Numru Wiehed (1) tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u Artikolu Erbatax (14) tal-istess Konvenzjoni, u dan peress illi f'dan il-kaz ma kien hemm ebda tehid obbligatorju ta' proprjeta' u l-kera mertu tal-kawza in dizamina kienet wahda volontorja. Hawn jinghad illi fil-fond in kwistjoni l-esponenti dejjem ghamel spejjez fih biex irrangah u dejjem ha hsieb li l-istess fond ikun fi stat tajjeb, minghajr qatt ma talab kumpens minghand ir-rikorrent u dan minkejja li r-rikorrent hu obbligat li jwettaq tiswijiet necessarji ta' natura straordinarja bhala sid tal-istess fond.

5. ILLI bla pregudizzju ghas-sueccepit, konsegwentement ma hemm ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Protokol Numru Wiehed (1) tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani.

6. ILLI dejjem minghajr pregudizzju ghal dak kollu sueccepit, fi kwalunkwe kaz, l-esponenti mghandux ibati ghal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe kaz huwa l-Istat li ghandu jigi ikkundannat jaghti rimedju, kif mitlub mir-rikorrent. Inoltre l-istess esponenti mghandux ibati ebda spejjez, danni, kumpens u/jew imghax legali li jista' jinghata a favur tar-rikorrent f'din il-kawza, u dan peress li kull ma l-esponenti ghamel u ghadu jaghmel sa llum hu li josserva il-Ligijiet tal-pajjiz.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra r-rikorrent.

Salv'eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.'.

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratti, certifikat ta' non-dekontroll, rapport tal-Periti Teknici moghti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, kopja tad-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Carmelo sive Charles Fenech -vs- Anthony Cilia et, kopja tal-ktieb tal-kera, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-12 ta' April, 2022 a fol. 23 tal-process Dr. Daniel Buttigieg ghar-rikorrenti talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 14, Tessie fi Triq Dun Gwann Vella, Zejtun mis-sena 1990 u kull 5 snin sa Mejju 2021 u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lill-Perit Tekniku Valerio Schembri;

Rat illi fil-verbal tat-12 ta' April, 2022 il-Qorti b'referenza ghall-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ordnat korrezzjoni fir-rikors guramentat sabiex kull fejn hemm indikat il-karta tal-identita' tar-rikorrenti l-ahhar zewg numri ghandhom jaqraw 45 u mhux 54;

Rat illi fil-verbal datat 25 ta' Mejju, 2023 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

<u>Fatti fil-qosor:</u>

Illi l-fatti fil-qosor tal-kaz odjern huma kif isegwi:

1. Illi r-rikorrenti Carmelo Fenech jippremetti li huwa l-proprjetarju tal-fond bin-numru 14, bl-isem Tessie fi Triq Dun Gwann Vella, Zejtun liema fond gie minnu akwistat b'kuntratt ta' permuta datat 24 ta' April, 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Herbert Cassar (ara kuntratt a fol. 7 et seq tal-process). Il-fond in kwistjoni fl-imsemmi kuntratt gie deskritt bil-mod kif isegwi:

   '…li bl-istess titolu ta' permuta qieghed jaccetta u jakkwista l-mezzanin bla numru bl-isem ta' "Tessie", f'Dun Gwann

Vella Street, Zejtun, sovvrappost ghal garage, ezenti mill-obbligu tal-hlas ta' kwalsiasi…'.

2. Illi l-awtur fit-titolu tar-rikorrenti certu Paul Fenech – missier ir-rikorrenti Carmelo Fenech kien ghadda l-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera lill-intimat Anthony Cilia versu l-kera ta' mitt lira tal-munita l-antika (Lm 100) ekwivalenti ghas-somma ta' mitejn tnejn u tletin Ewro u erbgha u disghin centezmu (€232.94) u l-intimat baqa' jghix fih sallum ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li tawhom dritt ta' rilokazzjoni;

3. Illi r-rikorrenti ntavola l-kawza odjerna fejn talab li jigi dikjarat u deciz li fil-konfront tieghu l-opra tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta inkluz imma mhux limitat ghall-Artikoli 3 u 4 ta' l-istess Kap u bl-opra tal-Ligijiet vigenti ohra qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati tal-fond mertu tal-kawza odjerna u li qeghdin icahduhom milli jircievu kirja gusta, wasslu u qeghdin iwasslu ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Talbu wkoll li jigi ordnat u moghti lilhom r-rimedji kollha li l-Qorti jidhrilha xieraq fis-sitwazzjoni inkluz imma mhux limitat ghal li jigi dikjarat li l-intimat Cilia ma jistax ikompli juzufruwixxi mill-protezzjoni tal-ligi. Ir-rikorrenti talab wkoll li jigi dikjarat u deciz li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazzjoni minnu sofferta ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea u ai termini ta' kull provvediment

iehor fil-ligi. Finalment talbu wkoll li jigi likwidat l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea u ai termini ta' kull provvediment iehor fil-ligi u li jigu kkundannati l-intimati jew minn minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea u ai termini ta' kull provvediment iehor fil-ligi.

Rapport tal-Perit Tekniku Valerio Schembri:

Illi b'digriet tat-12 ta' April, 2022 a fol. 23 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Valerio Schembri sabiex jaccedi u jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 14, Tessie fi Triq Dun Gwann Vella, Zejtun mis-sena 1990 u kull hames snin sa Mejju, 2021.

Il-Perit Tekniku Schembri prezenta r-rapport tieghu nhar id-29 ta' Awwissu, 2022 li gie mahluf nhar is-16 ta' Novembru, 2022 u jinsab fl-atti a fol. 32 et seq tal-process. Jirrizulta mir-rapport li l-Perit Tekniku ta deskrizzjoni ta' fhiex tikkonsisti l-proprjeta' in kwistjoni u ghadda sabiex jaghti l-valutazzjoni tal-proprjeta' u finalment il-valur lokatizju tal-fond fis-snin mitluba.

Il-Perit Tekniku Valerio Schembri rrelata li l-valur tal-proprjeta' fis-suq liberu u frank fis-sena 2021 huwa dak ta' <u>tlett mija u hamsin elf Ewro (€350,000).</u>

Il-Perit ghadda wkoll sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-istess fond ghall-perijodi mis-sena 1990 sas-sena 2021 kif isegwi:

1990	€1200.00
1995	€2075.00

2000	€2650.00
2005	€4675.00
2010	€4800.00
2015	€5700.00
2020	€8400.00
2021	€8750.00

Mill-process jirrizulta li l-intimat Avukat tal-Istat eskuta lill-Perit Tekniku Schembri liema domandi jinsabu a fol. 47 et seq tal-process. Rat ukoll li hadd mill-partijiet ma nsista li jressaq talba ghan-nomina ta' periti perizjuri.

<u>It-tieni u t-tielet eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>
Illi l-intimat Avukat tal-Istat fit-tieni eccezzjoni tieghu eccepixxa preliminarjament li r-rikorrenti jehtieg li jgib prova cara tat-titolu tieghu li turi kif il-proprjeta' ossia l-fond 14 bl-isem Tessie, fi Triq Dun Gwann Vella, Zejtun tappartjeni lilu. Fit-tielet eccezzjoni eccepixxa preliminarjament li r-rikorrenti jrid igib prova xierqa li turi kif il-proprjeta' in kwistjoni hija tassew soggetta ghall-kirja protetta taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

<u>Prova dwar it-titolu tal-proprjeta':</u>
Illi dwar il-prova tat-titolu, kif gia kellha okkazzjoni tiddeciedi l-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017 inghad:

> '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 originali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaga li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.'.

Il-Qorti rat li minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrenti ressaq prova sufficjenti tat-titolu tieghu sal-grad rikjest mil-ligi ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri, inkluz prova tad-data meta sar is-sid tal-fond in kwistjoni. A skans ta' ripetizzjoni l-Qorti taghmel referenza ghal gherq tat-titolu gia elenkat aktar il-fuq fis-sezzjoni '**Fatti fil-qosor:**'. Dipiu' kkonferma dan bil-gurament ir-rikorrenti Carmelo Fenech innifsu fl-affidavit tieghu a fol. 27 et seq tal-process.

<u>Prova li din il-kirja hija mharsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta:</u>

Illi fl-atti gie pprezentat kopja tal-ktieb tal-kera a fol. 88 et seq tal-process minn fejn jirrizulta li l-intimat Cilia ilu zgur jokkupa l-fond mis-sena 1983 (a fol. 88 et seq tal-process). Xehed ukoll l-intimat Anthony Cilia fejn ikkonferma bil-gurament li huwa ilu jokkupa l-fond b'titolu ta' kera mis-sena 1973 (a fol. 66 et seq tal-process), ghalhekk m'hemmx dubju li l-kirja hija milquta mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

<u>It-tmien u d-disa' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi bhala t-tmien eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta m'huwiex applikabbli stante li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta dahlu fis-sehh qabel it-3 ta' Marzu, 1962 u ghaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, kif ukoll il-Kodici Civili huma mharsa bl-artikolu msemmija 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Illi s-sub-artikolu 9 tal-Artikolu 47 tal-Kostituzzjoni jaqra kif isegwi:

> '(9) Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –
>
> (a) iżżidx max-xorta ta' 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.'.

Illi minn qari ta' dan is-sub-artikolu huwa minnu li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta gie promulgat ferm qabel is-sena 1962 w'ghalhekk l-operazzjoni tieghu hija protetta mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. In oltre r-rikorrenti ma ndikax xi wahda mill-emendi li gew promulgati tul is-snin li taqa' taht xi wiehed mill-paragrafi (a) sa (d) tas-sub-artikolu 9.

Illi dwar id-disa' eccezzjoni gialadarba rrizulta li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma jistax ikun suggett ghall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tqis li din l-eccezzjoni allura hija sorvolata.

<u>L-erbatax il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi fl-erbatax-il eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ma jistax jilmenta li l-kirja ma tistax toghla b'mod proporzjonat. Skont l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta sidien jistghu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jigi prezentat ir-rikors. Din ir-rata zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Sostna wkoll minghajr pregudizzju li dejjem skont l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, is-sid jista' jitlob li jiehu lura l-fond u ma jgeddidx il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma haqqux ikollu protezzjoni mill-Istat. Ghalhekk ir-rikorrenti ghandu rimedju effettiv sabiex l-kera tigi riveduta kif ukoll sabiex jitlob li l-fond jigi vakat ai termini ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Isostni li

ghalhekk il-premessa li *'r-rikorrenti m'ghandiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea hija wkoll infondata.'*.

Illi kif sostna ben tajjeb l-intimat Avukat tal-Istat, l-att li ghalih issir referenza dahal fis-sehh fl-2021 u ghalhekk ir-rikorrenti zgur li ma setghax jaghmel uzu minnu qabel ma' dahal fis-sehh. Ghalhekk il-Qorti ser tiehu in konsiderazzjoni ta' dan il-fattur meta tigi sabiex tillikwida l-kumpens tar-rikorrenti jekk ikun il-kaz.

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Anthony Cilia:</u>
Preliminarjament l-intimat Cilia eccepixxa li huwa m'huwiex il-legittimu kontradittur dwar it-talbiet kollha maghmula fir-rikors promotur u ghaldaqstant ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju u dan fid-dawl ta' gurisprudenza stabbilita' tal-qrati nostrana u tal-Qorti Ewropea dwar id-drittijiet tal-Bniedem.

Huwa accettat mill-gurisprudenza taghna illi f'kawzi ta' indoli kostituzzjonali huwa l-Istat li ghandu jwiegeb ghall-vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali billi huwa l-Istat illi ghandu l-obbligu illi jassigura illi l-ligijiet ma joholqux zbilanc jew sproporzjon ingust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat.

Fil-kawza odjerna r-rikorrenti jilmenta li bl-applikazzjoni tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini inkluz izda mhux limitat ghall-Artikoli 3 u 4 ta' l-istess Kapitolu u bl-opera tal-Ligijiet vigenti li qeghdin jaghtu lok ghal dritt ta' rilokazzjoni, b'dan li qed jigu miksura u vjolati d-drittijiet fundamentali tieghu ghat-tgawdija tal-proprjeta' 14, bl-isem Tessie fi Triq Dun Gwann Vella, Zejtun u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta'

Malta.

Il-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawza fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- L-Avukat Generali et** dwar il-kwistjoni ta' legittimu kontraddittur trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjez f'kawza simili u nghad illi:

> '20. Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm taqbel mat-tezi li, ladarba l-kazin agixxa skont il-ligi, allura m'ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita' tal-ligi applikata minnu jew jehel spejjez tal-kawza, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-kazin stante li dan hu parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita' taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integreta' tal-gudizzju. Il-kazin bhala inkwilin tal-fond ghandu interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilu direttament. Ghal din ir-raguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huma legittimi kuntraditturi. Ghaldaqstant lewwel Qorti kienet korretta meta laqghet it-talba ghas-sejha fil-kawza tal-kazin intimat.'.

Din il-Qorti tqis li m'ghandhiex xi zzid ma' dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali stante li taqbel mal-istess. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni preliminari.

<u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:</u>

Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

'Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'.

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

'...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, 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'*. (ara **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bittó and Others v. Slovakia**, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).'.

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

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

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

> 'It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wiesgha f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli.[1] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[2]'.

---

[1] A. Grgić *et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017), 14.

[2] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (Kost, 31/01/2014).

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

> '[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1.'.

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

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

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

Illi fil-kaz odjern, fl-atti gie stabilit il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna billi fil-mori gie nominat il-Perit Tekniku Valerio Schembri ghal dan il-ghan. Illi meta jsir paragun bejn il-kera percepita mir-rikorrenti u dik stabilita mill-Perit Tekniku Schembri bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali. Fil-fatt jekk tinghata harsa lejn is-sena 1994 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-kopja tal-ktieb tal-kera esebit a fol. 88 et seq tal-process jirrizulta li kienet dik ta' mitt lira tal-munita l-antika (Lm 100) ekwivalenti ghas-somma ta' mitejn tnejn u tletin Ewro u erbgha u disghin centezmu (€232.94) fis-sena, filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' elf u mitejn Ewro (€1,200). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2020 kien dak ta' tmien 'telef u erbgha mitt Ewro (€8,400) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' mitejn u erbghin Ewro (€240) fis-sena. Hija l-fehma ta' din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta hija wahda ferm sproporzjonata u ma tohloqx bilanc bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti sanciti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi dwar l-emendi ntrodotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili gie wkoll ritenut fid-decizjoni kwotata aktar il-quddiem fl-ismijiet **Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et** illi:

> 'Fir-rigward tal-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili, il-Qorti tosserva illi diga jinsab ritenut fil-gurisprudenza illi dawn l-emendi tejbu verament ftit il-posizzjoni tas-sidien

b'mod li ma jistax jinghad li gabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru. Dan b'mod partikolari ikkonsidrat illi l-fatt li l-kera toghla kull tliet snin skont id-dettami tal-Artikolu 1531C tal-istess Kodici ftit li xejn ittaffi mid-diskrepanza qawwija li tezisti bejn il-kirja attwali offerta u dik li tkun dovuta fis-suq mhux kontrollat.[3] Inoltre, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** (Kost 27/03/2015):

> "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 iddisposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom."

Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi ghall-Kodici Civili ma jistghux ikunu ta' konfort ghas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn kienu qed jissubixxu lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom u baqghu kostretti li jircievu kera tenwa revedibbili abbazi tar-restrizzjonijiet imposti.

Illi l-Qorti tqis ukoll li r-restrizzjonijiet taht il-Kap. 69 jikkostitwixxu wkoll ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom, stante li permezz taghhom nholqot "*forced landlord-tenant relationship*" ghal zmien indefinit, b'mod li r-rikorrent sofrew minn deprivazzjoni tal-proprjeta` taghhom, stante li

[3] **Anthony Aquilina v. Malta** (QEDB, 11/12/2014); **Joseph Falzon vs Avukat Generali** (Kost., 28/04/2017) **Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Generali et** (PA, 28/05/2019).

legalment ma setghux jiehdu lura l-proprjeta' hlief taht certi kondizzjonijiet. Illi kif qalet il-Qorti ta' Strasburgu fil-kaz **Cassar vs Malta**, (App. 50570/13):

> *"The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful."'*.

Illi in vista tal-insenjamenti kollha suesposti din il-Qorti tqis li r-rikorrenti certament sa qabel ma gie ntrodott l-Att XXIV tal-2021 garrab ksur tal-jedd fundamentali tieghu sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrenti fit-talbiet tieghu, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu, talab ukoll li jigi likwidat kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji li ghandhom jithallsu lilu mill-intimat Avukat tal-Istat. Ir-rikorrenti talab ukoll rimedju fit-termini tal-ligi u wkoll fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea jaqra kif isegwi:

> 'Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokoll taghha, u jekk il-ligi interna tal-Parti Gholja Kontraenti kkoncernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-Qorti ghandha taghti s-soddisfazzjon xierqa lil parti leza jekk ikun necessarju.'.

Illi kif ben tajjeb jeccepixxi l-intimat Avukat tal-Istat dan l-artikolu ma jsibx applikazzjoni fil-ligi lokali w'ghalhekk dwar dan l-artikolu l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-eccezzjoni numru tmintax (18) tal-Avukat tal-Istat.

Kumpens:

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fid-dsatax (19) il-eccezzjoni tieghu eccepixxa li f'kaz li l-Qorti ssib lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fic-cirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti, fosthom il-likwidazzjoni u kundanna ta' hlas ta' kumpens u danni. Il-Qorti dwar dan il-punt ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat u ghall-kuntrarju temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni m'hijiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Valerio Schembri fejn irrizulta li r-rikorrenti tul dawn l-ahhar snin garrab telf pekunjarju konsiderevoli.

Illi dwar il-kumpens dovut il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Herbert Brincat et -vs- Avukat Generali et** deciza fis-27 ta' Gunju, 2019, fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Civili rriteniet illi d-danni pekunjarji li ghandhom jinghataw f'kawza bhal din m'ghandhomx ikunu ekwivalenti ghal danni civili:

> '... 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

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.'.

Illi f'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza partikolari ghas-sentenza deciza recentement mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Jannar, 2023 fl-ismijiet **Paolino sive Lino Agius et -vs- L-Avukat tal-Istat et** bir-rikors numru 246/19/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea nhar il-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz ghandu japplika wkoll ghall-kaz odjern:

'20. Għalhekk skont l-istima tal-perit tekniku, it-total tal-kera li sid il-kera seta' jirċievi fis-suq miftuħ kien:

- 30/4/1987 sa Frar 1999 ċirka = €23,047

  u nofs dak l-ammont hu €11,523[4]

- 27/3/2015 sal-1/6/2021 ċirka = €44,970

  Total..€56,493.

21. Meta tapplika l-linji gwida tas-sentenza tal-QEDB fil-każ Cauchi v. Malta,[5] irid jitnaqqas 30% (minħabba l-għan soċjali) = €39,545 u imbagħad 20% (minħabba l-inċertezza jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perjodu kollu rilevanti) = €31,636.

22. Ir-rikorrenti ddikjaraw li l-kera kienet €163.06 fis-sena.

[4] Skont il-perit tekniku l-kera fl-1987 sa 1990 = €1,600 fis-sena; 1991 sa 1995 = €2,000 fis- sena; 1996 sa 1999 = €2,329 fis-sena; 2015 = €5,400 fis-sena; 2016 sa 2019 = €6,720 u 2020 = €9,600 fis-sena.

[5] Applikazzjoni numru 14013/19 tal-25 ta' Marzu 2021.

> Għalhekk fil-perjodu rilevanti 30 ta' April 1987 sal-bidu ta' Frar 1999 il-kera li kienu intitolati għaliha kienet ta' ċirka €2,000, minn liema somma jrid jonqos in-nofs peress li kif spjegat nofs il-qligħ kien jappartjeni lill-mara tat-testatur. Qalu li fl-2013 sal-2015 żdiedet għal €197.58 fis-sena, bejn l-2016 u l- 2018 awmentat għal €203.14, u fl-2019 reġgħet żdiedet għal €209.64. Għalhekk fit-tieni perjodu bejn is-27 ta' Mejju 2015 sal-1 ta' Gunju 2021, il-kera kienet ċirka €1,311. Total ta' €2,311. Meta tnaqqas €31,636 - €2,311 jibqa' bilanċ ta' <u>€29,325</u>.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-intimat Cilia ilu jgawdi l-fond mertu tal-kawza odjerna ghal numru kbir ta' snin tant li fid-deposizzjoni tieghu moghtija fis-7 ta' Marzu, 2023 (fol. 66) jghid li ilu jghix hemm mis-sena 1973. Jirrizulta li l-intimat ghadu jgawdi l-fond sal-gurnata tallum.

Illi l-Qorti tinnota li mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti Carmelo sive Charles Fenech sar proprjetarju tal-fond mertu tal-kawza meta akwista l-fond b'titolu ta' permuta permezz ta' kuntratt tal-24 ta' April, 1990 (fol. 7 et seq tal-process). Fic-cirkostanzi l-Qorti ser tikkunsidra l-perijodu li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni minn April 1990 u dan billi r-rikorrenti akwista l-fond dakinhar u l-perijodu ghandu jkompli sas-sena 2021 cioe' sa meta dahlu fis-sehh l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

Illi l-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin April 1990 sa April 2021, kif stmat mill-Perit Tekniku Valerio Schembri jammonta komplessivament ghal dak ta' mija u sittax il-elf hames mija u sittax il-Ewro u sebgha u sittin centezmu (€116,516.67). Mill-atti rrizulta li fis-sena 1990 il-kera percepita kienet dik fl-ammont ta' mitt lira tal-munita l-antika (Lm 100) ekwivalenti ghas-somma ta' mitejn tnejn u tletin Ewro u erbgha u

disghin centezmu (€232.94) liema ammont zdied bi ftit fis-sena 2009 biex beda jithallas l-ammont ta' mitejn u erbghin Ewro (€240) fis-sena. Dan ifisser li r-rikorrenti fil-perijodu ndikat ircieva l-ammont kumplessiv ta' sebgha 'telef tlett mija sebgha u ghoxrin Ewro u tnejn u sittin centezmu (€7,327.62). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€116,516.67 - €7,327.62 = €109,189.05

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 30% u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta ghandu jigi tenut kont li mhux necessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€109,189.05 – 30%= €76,432.34 – 20% = €61,145.87

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: wiehed u sittin elf mija hamsa u erbghin Ewro u sebgha u tmenin centezmu (€61,145.87).

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Il-Qorti rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha hija korretta bhala kumpens ikkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti u wkoll in vista li fil-kaz citat is-somma likwidata bhala danni kienet ferm aktar ghola minn dik odjerna l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' erbgha 'telef Ewro (€4,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

Decizjoni:

Għaldaqstant, għar-raġunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' w'tiddeċiedi dan ir-rikors kostituzzjonali kif isegwi:

1. Tilqa' t-tmien (8) eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddikjara l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni bħala mhux applikabbli filwaqt li tiddikjara d-disa' eċċezzjoni bħala sorvolata;

2. Tilqa' t-tmintax (18) il-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddikjara l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea bħala mhux applikabbli;

3. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha rimanenti sollevati mill-intimati safejn huma nkompatibbli ma' dak hawn deċiż;

4. Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-opra tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż imma mhux limitat għall-Artikolu 3 u 4 ta' l-istess Kap u bl-opra tal-Liġijiet viġenti oħra qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Cilia tal-fond 14, bl-isem ta' Tessie fi Triq Dun Gwann Vella, Żejtun u li qegħdin ićaħdu lir-rikorrenti milli jirċievi kirja ġusta, wasslu għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tiċħadha fil-parti relatata mal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

5. Tilqa' t-tieni talba u tordna u taghti lir-rikorrenti r-rimedji kollha billi sejra tghaddi sabiex tillikwida kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji, kif ukoll billi tiddikjara li l-intimat Cilia ma jistax ikompli juzufruwixxi mill-protezzjoni tal-ligi;

6. Tilqa' limitatament it-tielet talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazzjoni minnu sofferti ai termini tal-provvedimenti fil-ligi u tichadha fil-parti fejn relatata mal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

7. Tilqa' limitatament ir-raba' talba u tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-provvedimenti fil-ligi fl-ammont kumplessiv ta' hamsa u sittin elf mija hamsa u erbghin Ewro u sebgha u tmenin centezmu (€65,145.87) u tichadha fil-parti relatata mal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

8. Tilqa' limitatament il-hames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-provvedimenti fil-ligi u tichadha fil-parti relatata mal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

In vista illi din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti tordna notifika tad-decizjoni odjerna lill-Onorevoli Speaker tal-Parlament Malti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
30 ta' April, 2024

Cora Catania
Deputat Registratur
30 ta' April, 2024