QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta
Sebgħa (7) ta' Mejju 2024

Rikors Numru 54/2023 FDP

Fl-ismijiet

Franco Buttigieg (KI 139463M) bħala mandatarju ta' Leah Harding detentriċi tal-Passaport Awstraljan (PA 3138693) assenti minn dawn il-gżejjer
vs
L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 3 ta' Frar 2023, li permezz tiegħu r-rikorrenti nomine talab is-segwenti:

    1. *Illi r-rikorrenti Leah Harding hija propjetarja tal-fond numru 38C Fl4, Triq iz-Zekka Valletta;*

    2. *Illi l-imsemmi fond kien mikri lil Emanuel Mizzi b'kirja li ġiet kostitwita qabel l-1 ta' Ġunju 1995, fis-somma ta' €280 fis-sena liema kirja hija waħda protetta skont il-liġi;*

    3. *Illi l-istess Emanuel Mizzi għadu jokkupa l-istess fond sal-preżenti ġurnata tant li l-esponenti intavolat proċeduri ġudizzjarji quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bin-numru 797/21/NB sabiex l-istess kera togħla ai termini tal-Liġi, liema proċeduri llum huma deċiżi u finali permezz ta' sentenza mogħtija nhar is-16 ta' Diċembru 2022;*

    4. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll tal-Att X tal-2009 ma humiex ġusti u ma kreawx bilanċ ta' proporzjonalita bejn id-drittijiet tas-sid u dawk*

tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm għola minn dak stabbilit fil-liġi;

5. *Illi minkejja li ġie introdott rimedju permezz tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta miżjud permezz tal-Att XXIV.2021.12, xorta waħda ġew leżi d-drittijiet tar-rikorrent qabel dawn l-emendi fil-liġi daħlu fis-seħħ;*

6. *Illi għalhekk ir-rikorrenti ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-propjeta' tagħha mingħajr ma ngħatat kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u dan peress li l-kera bl-ebda mod ma kienet qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond;*

7. *Illi l-privazzjoni tal-propjeta' tar-rikorrenti hija leżjoni tad-dritt ta' propjeta' kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea;*

8. *Illi għalhekk qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan billi ġiet pprivata mill-propjeta' tagħha mingħajr ma ngħatat kumpens ġust għall-privazzjoni tat-tgawdija tal-propjeta' surriferita;*

Għaldaqstant in vista tas-suespost, ir-rikorrent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti, salv dawk il-provvedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni, jogħġobha;

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Kap, 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti b'mod partikolari l-Att X tal-2009 li jagħtu dritt ta' rilokazzjoni qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319), u dan, għar-raġunijiet suesposti;*

2. *Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u b'mod partikolari l-Att X tal-2009 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux il-valur fis-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropea.*

3. *Tagħti dawk ir-rimedji li jidhrilha huma xierqa u opportuni u kumpens xieraq għall-okkupazzjoni tal-istess fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom.*

4. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-liġi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

5. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati.*

Bl-ispejjeż u l-inġunzjoni in subizzjoni tal-intimati.

2. Rat illi fit-3 ta' April 2023, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

    1. *Illi fl-ewwel lok, sabiex dawn il-proċeduri jkunu regolari għandha tiġi ppreżentata l-prokura jew mandat skond l-**artikolu 180(1)(a) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.*

    2. *Illi fit-tieni lok, kemm-il darba r-rikorrenti qiegħda tippretendi l-iżgumbrament tal-inkwilini Emmanuel Mizzi permezz tat-tielet talba tagħha mela allura jeħtieġ li l-istess Emmanuel Mizzi jiġi msejjaħ fil-kawża biex il-ġudizzju jkun integru.*

    3. *Illi r-rikorrenti jeħtiġilha ġġib prova li l-kirja in kwistjoni hija waħda regolata bil-**Kap. 69**.*

    4. *Illi r-rikorrenti jeħtiġilha wkoll iġġib prova li hija sidt il-kera.*

    5. *Illi l-ewwel talba, sa fejn titlob is-sejbien ta' ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**, hija nfondata peress li l-Kap. 69 kien diġà fis-seħħ qabel l-1962 u għalhekk id-dispożizzjonijiet tiegħu jinsabu mħarsa bl-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**.*

    6. *Illi sa fejn l-ewwel talba titlob is-sejbien ta' ksur tal-**artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem**, din hija wkoll infondata fil-fatt u fid-dritt. L-esponent jirrileva f'dan ir-rigward li l-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex jipprovdi għal akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn; u (iii) huwa proporzjonali għaliex iżomm bilanċ bejn l-interessi tas-sidien, tal-inkwilini u l-interess ġenerali.*

    7. *Illi proprju dwar il-proporzjonalità tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, l-esponent jeċċepixxi li l-Ordinanza innifisha kienet tinkludi diversi dispożizzjonijiet li joħolqu din il-proporzjonalità:*
        - *l-**artikoli 4, 8 u 9** jipprovdu għaċ-ċirkostanzi fejn is-sidien jistgħu jitlobu li jieħdu l-pussess lura tal-fond mikri;*
        - *l-**artikoli 4A, 5, 6, 7** jipprovdu għaċ-ċirkostanzi fejn is-sidien jistgħu jgħollu l-kera;*
        - *apparti dan jingħad ukoll li li bis-saħħa tal-**Att X tal-2009** kif emendat bl-**Att V tal-2010**, mill-1 ta' Jannar 2013 il-valur tal-kera kienet bdiet togħla kull tliet snin skond l-**Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta)**;*

        u għalhekk l-ewwel u t-tieni talbiet, u kull talba konsegwenzjali marbuta magħhom, għandhom jiġu miċħuda.

    8. *Illi jekk r-rikorrenti m'użufruxxietx ruħha minn dak li kienet tatiha l-liġi, u minflok talbet kera inqas minn dak milli kienet preskritta fil-liġi jew*

issapportiet l-inkwilin jokkupa l-fond mingħajr ma kienet obbligata tagħmel dan bil-liġi, l-Istat ma jistax jaħti għal dan.

9. *Illi fl-istess vena wkoll, it-talba għal sejbien ta' ksur tal-***artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea***, u dan speċjalment fir-rigward tal-***artikolu 4A tal-Kap. 69***, ma tistax tintlaqa' għal kull perjodu wara t-***28 ta' Mejju 2021*** meta daħal fis-seħħ l-***Att XXIV tal-2021*** peress li dawn l-emendi joħolqu proporzjonalità bejn l-interessi kollha konċernati.*

10. *Illi bla preġudizzju għal dak diġà espost, fi kwalunkwe każ l-ewwel talba għal sejbien ta' ksur tal-***artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea*** ma tistax tintlaqa' għal kull perjodu qabel it-30 t'April 1987, u dan in vista ta' dak stipulat fl-***artikolu 7 tal-Kap. 319*** jew qabel ma r-rikorrenti kellha titolu fuq il-kera.*

11. *Illi fi kwalunkwe każ, it-raba' talba rikorrenti hija improponibbli stante li l-***artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea*** japplika biss għal proċeduri quddiem il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.*

12. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.*

Għaldaqstant fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Provi

3. Rat illi fis-seduta tal-15 ta' Mejju 2023, fuq talba tal-Avukat tal-Istat, ir-rikorrenti ddikjara illi ma huwiex qiegħed jitlob għall-iżgumbrament tal-inkwilin, u għalhekk l-Avukat tal-Istat iddikjara ili ma huwiex qiegħed jinsisti dwar t-tieni eċċezzjoni.

4. Rat illi fil-15 ta' Mejju 2023, il-Qorti ordnat l-allegazzjoni tal-Att 797/2021 NV fl-ismijiet Franco Buttigieg noe vs Emanuel Mizzi deċiżi fis-16 ta' Diċembru 2022, liema atti ġew sussegwentement allegati.

5. Rat illi fil-15 ta' Mejju 2023, il-Qorti appuntat lill-**Perit Elena Borg Costanzi** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u fuq talba tar-rikorrenti, tqis il-valur lokazzjoni ta' l-istess fond mis-sena 1987 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

6. Rat illi fl-24 ta' Mejju 2023 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fil-5 ta' Ġunju 2023 (fol 13).

7. Rat l-affidavit ta' **Franco Buttigieg** ippreżentat fil-21 ta' Novembru 2023 (fol 22).

8. Rat illi fil-21 ta' Novembru 2023, l-Avukat tal-Istat iddikjara illi ma kienx qiegħed jinsisti dwar l-ewwel eċċezzjoni wara illi ġiet ippreżentata l-prokura.

9. Rat illi fil-21 ta' Novembru 2023, il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

10. Rat illi fil-21 ta' Novembru 2023 il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet.

11. Rat illi fil-25 ta' Jannar 2024, ir-rikorrenti ippreżentat is-sottomissjonijiet tagħha bil-miktub.

12. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentati fl-1 ta' Marzu 2024.

13. Rat illi fis-7 ta' Marzu 2024 il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti tal-każ

14. Jirriżulta li l-fond meritu tal-kawża odjerna, ossija 38C, Flat 4, Triq iz-Zekka, Valletta, huwa propjeta' ta' Leah Harding.

15. Jirriżulta illi r-rikorrenti nomine gia intavola proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, liema proċeduri ġew deċiżi fis-16 ta' Diċembru 2022 fejn ġie rikonoxxut illi l-inkwilin Emanuel Mizzi kien qiegħed jokkupa l-fond b'kirja kostitwita qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u illi kellu dritt jibqa jirrisjedi f'tali fond, fejn il-kirja kienet issa qed tiżdied minn €280 fis-sena għal €3,400 fis-sena.

16. Ma jirriżulta minn imkien minn meta bdiet il-kirja ta' Emanuel Mizzi.

Rapport Peritali

17. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi** illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet:

03.Illi l-valur tal-propjeta' fis-suq liberu huwa ta' mija u sebghinelf Euro (€170,000) hekk kif ikkonfermat fir-rapport imsemmi.

04.Il-valur lokatizzju tal-fond meritu tal-kawża tul iż-żminijiet stabbiliti fid-digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti huwa elenkat:-

Sena	***Valur Lokatizzju Annwali***
1987	*€450*
1992	*€750*
1997	*€1250*
2002	*€1500*
2007	*€2250*
2012	*€3000*
2017	*€4500*
2022	*€6000*

Tant għandha x'tirrelata l-esponenti Perit Tekniku għall-konsiderazzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti, salv merti oħra ta' natura legali.

19. Il-Qorti tosserva illi ma sarux domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku u għalhekk ma hemm ebda raġuni 'l għaliex ma għandhiex tagħmel tagħha l-konklużjonijiet peritali.

Difiżi mqajjma

20. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat oġġezzjona għat-talba kif redatta mir-rikorrenti fejn, prinċipalment, saħaq ma huwiex minnu li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att X tal-2009 u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, qed jiġu leżi lir-rikorrenti d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetajiet in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Huwa saħaq ukoll illi d-dħul tal-Artikolu 4A permezz tal-Att XXIV tal-2021, jipprovdi għodda suffiċjenti lir-rikorrenti biex jipproteġi d-drittijiet tiegħu.

21. Jirriżulta wkoll illi l-Avukat tal-Istat qajjem difiżi preliminari illi sussegwentement ġew irtirati.

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

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

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

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

24. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex huwa inapplikabbli.

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

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

27. B'referenza għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jinsab assodat li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa aktar ristrett mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Infatti l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jipproteġi t-tgawdija paċifika tal-'possedimenti' filwaqt illi l-

Artikolu 37(1) jitkellem dwar teħid b'mod obbligatorju tal-pussess ta' proprjeta` jew il-ksib b'mod obbligatorju ta' interess fi jew dritt fuq proprjeta`.

28. L-artikolu 37(1) tal-Kostuzzjoni ta' Malta jipprovdi illi:

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

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

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

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

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

31. Bl-istess mod, fil-każ **Lawrence Fenech Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens, li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-

Artikolu 47(9). L-aggravju kien milqugħ proprju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta' Marzu 1962.

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

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

   a. *Iżżidx max-xorta ta' proprjeta` li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba;*
   b. *Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
   c. *Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta`; jew*
   d. *Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."*

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

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

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

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

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

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

36. Meqjus dan, il-Qorti issa ser tgħaddi issa sabiex teżamina l-ilment tar-rikorrenti mil-lat tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

37. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jgħid illi:

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

38. Fl-eċċezzjonijiet l-Avukat tal-Istat saħaq li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjeta` għall-interess ġenerali, u sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar peress li l-Istat huwa fil-liberta`, li jekk meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` għall-interess ġenerali. Madanakollu, korrettement, l-istess Avukat tal-Istat aċċetta illi l-ġurisprudenza nostrana ta' llum il-ġurnata ma tagħtihx konfort f'tali argumentazzjoni.

39. Ġie eċċepit ukoll, madanakollu, li bl-emendi li seħħu matul iż-żminijiet fosthom bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 f'Lulju 2021, skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huma jistgħu jitolbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni.

40. Ir-rikorrent, mill-banda l-oħra, b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, sostniet illi l-Att X tal-2009, inkluż ir-rata ta' inflazzjoni hemm dettata, ma stabilixxietx kera in linea mal-kera kurrenti, b'hekk l-Istat naqas li jiffissa bilanċ bejn l-interessi tas-sid u dak tal-inkwilin, għaliex is-sidien ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu għaliex il-kera hija ċirkoskritta bl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 69, u bil-liġijiet viġenti, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

41. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta' Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

"Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities, James and others vs the United Kingdom, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in Sporrong and Lonnroth vs Sweden, 23 September 1982, § 61 series

A no. 52; see also Broniowski vs Poland (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten Czapska vs Poland - (App No. 35015/97 -19 June 2006).”

42. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta’ Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta’ dar ta’ abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta’ ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn € 215 fis-sena, b’mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta’ tgawdija tal-proprjetarju ta’ ħwejġu.

43. Fil-każ suċitat ingħad:

“Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni”.

44. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta’ Ġunju 2020.

“However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property……..”(See, for example, Anthony Aquilina vs Malta no. 3851/12, § 63, 11 December 2014; Montanaro Gauci & others vs Malta, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and Zammit and Attard Cassar vs Malta, cited above § 62).

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

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

46. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, u għalhekk koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, peress illi kienet kera li jidher li kienet ilha sa minn qabel l-1 ta’ Ġunju 1995. Għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mill-Liġi.

47. Ir-rikorrenti tikkontendi illi l-kera li kien qed jitħallas kienet waħda miżera, fejn tikkontendu illi, sa meta inghata id-deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera, kien jipperċepixxi kera ta’ €280 fis-sena.

48. Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrent huwa bbażat fuq in-nuqqas ta’ proporzjoni bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin, matul is-snin, u l-kera baxxa u mhux xierqa

perċepita matul is-snin li kienet konsegwenza ta' l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini li kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrent.

49. Relevanti huwa l-każ **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, fejn ingħad:

> *In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value." (Ara wkoll Sergio Falzon et vs L-A.G. et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).*

50. L-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu, irrefera għad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u l-possibiltajiet provduti fl-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u saħaq illi kwalsiasi kumpens kellu jingħata sad-data tad-dħul ta' tali emendi, ossija Lulju 2021 – il-Qorti taqbel ma' tali sottomissjoni.

51. Madanakollu, meta tistħarreġ dak li ngħad b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Infatti, is-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, u fin-nuqqas ta' dan, jkun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

52. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti, ħalqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, seħħ vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent.

53. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u d-difiża sollevata mill-intimati f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

<u>Kumpens</u>

54. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talab lill-Qorti sabiex tipprovdielu rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi.

55. Ġialadarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li t-talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

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

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

58. Jirriżulta wkoll illi r-rikorrent ma kienx qiegħed jinsisti għal żgumbrament ta' l-inkwilin Emanuel Mizzi.

<u>Data ta' Leżjoni</u>

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

60. Jirriżulta illi r-rikorrent talbu illi kwalsiasi kumpens jitqies mis-sena 1987 'il quddiem.

61. Jirriżulta illi l-unika prova illi ressaq ir-rikorrenti kien affidavit ta' tnax-il linja maqsuma fuq erbgħa paragrafi, kopja ta' prokura ta' Leah Harding lil Franco Buttigieg u l-atti tal-kawża 797/21 NB, fuq imsemmija, u li ġew allegati.

62. Jirriżulta, madanakollu, illi minn imkien ma jirriżulta minn meta l-fond kien qiegħed jinkera lill-inkwilin Emanuel Mizzi, u Emanuel Mizzi ma ġiex prodott biex jixhed dwar dan.

63. Abbażi tal-faqar ta' provi mressqa mir-rikorrent, il-Qorti ser ikollha tistrieħ unikament fuq id-dikjarazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera, fejn tikkonferma illi l-kirja hija waħda kostitwita qabel l-1 ta' Ġunju 1995, u fin-nuqqas ta' kwalsiasi tip ta' prova oħra, din il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jingħata minn Ġunju 1995 'il quddiem – kien jispetta lir-rikorrenti juri minn meta attwalment il-kirja kienet għaddejja, prova illi huwa naqas milli jressaq!

64. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **<u>Ġunju tas-sena 1995</u>** 'il quddiem.

65. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fl-10 ta' Novembru 2021, ossija wara d-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69.

66. Jirriżulta wkoll illi l-Avukat tal-Istat, fl-eċċezzjonijiet tiegħu, saħaq li bid-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69, ma jistax jkun hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali 'l hinn mid-data ta' tali Att. Hawnhekk, il-Qorti tagħmel referenza għal osservazzjoni illi għamlet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Carmelo Spiteri vs l-Avukat tal-Istat et**' deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022:

> *Bl-Att XXIV tal-2021, li daħal fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 is-sidien bħall-attur ingħataw id-dritt li jiftħu kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jkunx iktar minn 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera. L-attur ippreżenta l-kawża fil-11 ta' Mejju 2021 u ovvjament l-ilment tiegħu ma jinkludix u ma jistax jitqies li jinkludi l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti tirrileva li*

m'hemmx dubju li l-emendi li daħlu fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 taw l-opportunita` lil kull sid li għandu dar mikrija u protetta taħt il-Kap. 69, li jitlob awment ta' kera ferm iktar minn dak li kien intitolat għaliħ qabel l-emendi. Madanakollu, talba f'dan is-sens setgħet issir mill-1 ta' Ġunju 2021.

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

68. Ikkunsidrat illi mill-1 ta' Ġunju 2021, ir-rikorrenti kellhom id-dritt illi jissanaw il-vjolazzjoni illi ġiet stabbilita minn dina l-Qorti, l-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jingħata sal-1 ta' Ġunju 2021, peress illi wara dakinhar, ir-rikorrenti kellhom kull dritt illi jipproteġu d-drittijiet tagħhom u jitolbu għal kera ogħla.

69. Jirriżulta illi r-rikorrenti bdew il-proċeduri tagħhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fid-29 ta' Ottubru 2021 u ġew deċiżi fis-16 ta' Diċembru 2022.

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

71. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Ġunju 1995 sa Ġunju 2021, ossija sitta u għoxrin (26) sena.

Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji

72. Dwar danni pekunarji, f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

"Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jigi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158."

73. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet isegwi il-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022:

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

74. Abbażi ta' tali direzzjoni għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxelhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma, għandu imbagħad jitnaqqas il-kera pperċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

75. Hawnhekk il-Qorti tosseva illi, fost il-faqar tal-provi prodott mir-rikorrent, ma ressaq assolutament ebda prova dwar x'ġie perċepit bħala kera, daqslikieku għandha tkun il-Qorti li trid tagħmel tali prova. Peress illi l-unika ħaġa illi qal ir-rikorrent illi l-kera kienet ta' €51.24 u sussegwentement żdiedet għal €280, mingħajr ebda indikazzjoni ta' meta u kif, il-Qorti ser tasal għall-konklużjoni illi l-kera annwali kienet ta' €280 u ser tagħmel il-komputazzjonijiet tagħha fuq tali bażi.

76. Il-kawża hija tar-rikorrent u jispetta lir-rikorrent iġib l-aħjar prova – fin-nuqqas, il-Qorti tasal għall-konklużjonijiet tagħha abbazż tal-provi hekk imressqa.

77. Dwar id-danni non-pekunjarji, din il-Qorti tagħmel referenza għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidata mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkunsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

78. Madanakollu, il-Qorti tagħmel ukoll referenza għas-sentenza riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **B. Tagliaferro & Sons Limited (C-817) v. L-Avukat tal-Istat et** fejn intqal illi:

Dwar il-kumpens non-pekunarju, il-Qorti tibda billi tirrileva li huwa żbaljat l-argument tal-attriċi li fil-ġurisprudenza ġiet stabbilita xi regola fissa li l-kumpens non-pekunarju għandu jiġi kkalkolat fis-somma ta' €500 għal kull sena li tkun damet għaddejja l-leżjoni. Il-kumpens non-pekunarju jirrifletti t-tbatija morali li tkun ġiet sofferta mill-vittma minħabba l-leżjoni li tkun ġiet konstatata mill-Qorti, u għalhekk huwa neċessarjament kwistjoni suġġettiva li tiddependi fuq iċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.

79. Fil-każ odjern, wara illi qieset il-fatti kollha tal-każ, il-Qorti tqis illi, fejn jirrigwarda kumpens non-pekunjarju, inkun ġust u ekwu illi l-kumpens ikun ta' €200 għal kull sena, filwaqt illi tqis, bħalma ġia osservat aktar 'il fuq, illi kwalsiasi danni non-pekunjarji għandhom jingħataw għall-perjodu fuq indikat.

80. Ikkunsidrat il-metodoloġija fuq imsemmija kif ukoll il-konsiderazzjonijiet dwar danni non-pekunarji, il-kalkolu tad-danni kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji għandu jkun is-segwenti:

Danni Pekunjarji								
Minn	**Sa**	**Kera Perċepibbli (€)**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
Gunju	Gunju							
1995	1997	750	2		1500			
1997	2002	1250	5		6250			
2002	2007	1500	5		7500			
2007	2012	2250	5		11250			
2012	2017	3000	5		15000			
2017	2021	4500	4		18000			
	Numru ta' Snin		26					
				TOTAL	59500			
			Naqqas 30%		17850			
		Bilanċ				41650		
			Naqqas 20%			8330		
				TOTAL Danni Pekunjarji			33320	
Kera Mhallsa								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
1995	2021	280	26	7280				
	Numru ta' Snin		26					
		TOTAL		7280				
				Naqqas Kera Mħallsa				
				BILANĊ Danni Pekunjarji				
							7280	
Danni Non Pekunjarji								
								26040
Kumpens €	**Snin**	**Total**						
200	26	5200						
				ŻID Danni Non Pekunjarji				
								5200
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					31240

81. Il-Qorti tosserva li tali somom ċertament jinkorporaw fihom l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku l-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

82. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għal fond 38C, Flat 4, Triq iz-Zekka, Valletta għandu jkun ta' **wieħed u tletin elf, mitejn u erbgħin Euro (€31,240).**

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tar-rikorrenti, u tal-Avukat tal-Istat;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat fejn jirrigwardaw il-leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

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

Tilqa' l-**Ewwel Talba** billi:

Tiddikjara u illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta u ta' l-Att X tal-2009 kif ukoll ta' l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati fil-fond 38C, Flat 4, Triq iz-Zekka, Valletta, waqt li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Tilqa' t-**Tieni Talba** u:

Tiddikjara illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni fuq stabbilita.

Tilqa' t-**Tielet, Raba' u Ħames talba** u:

Tillikwida l-kumpens li għandha titħallas lir-rikorrenti fis-somma ta' **wieħed u tletin elf, mitejn u erbgħin Euro (€31,240)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **wieħed u tletin elf, mitejn u erbgħin Euro (€31,240)** kif hekk likwidata.

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż tar-rikorrenti.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur