QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Disgħa (9) ta' Mejju 2024

Rikors Numru 527/2021 FDP

Fl-ismijiet

Marcus Scicluna Marshall **(K.I. Nru. 617564M)**
u
Romina Scicluna Marshall **(K.I. Nru. 617664M)**

vs

L-Avukat ta' l-Istat
u
Tanya Bellizzi **(K.I. Nru. 643346M)**

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 18 ta' Awissu 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

   1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond Flat 12a, Balluta Buildings, St. Julians, li l-antekawża tagħhom kien ikkonċeda b'titolu ta' kera versu l-ħlas ta' €139.76 u dan in segwitu ta' rekwiżizzjoni bin-numru 1981, datata 11 ta' Awissu 1948.*

   2. *Illi effettivament, illum ir-rikorrenti, qed jirċievu biss kera ta' €206.82 fis-sena mingħand l-inkwilina intimata.*

3. *Illi minkejja li din il-kirja tiskadi minn sena għal sena, l-inkwilina intimata tirrisjedi fil-fond in kwistjoni permanentement u dana bis-saħħa tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

4. *Illi għalhekk, effettivament ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, qabilhom, ġew spussessati mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħhom, minkejja li jiskadi t-terminu lokatizzju minn żmien għal żmien u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' kera huwa sinallagmatiku.*

5. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġie mogħti lilhom kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond.*

6. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina intimata bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkrejawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond, u huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja.*

7. *Illi l-inkwilina intimata qiegħda tħallas kera rriżorja meta wieħed jikkunsidra l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq.*

8. *Illi l-livell baxx tal-kera, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkrejaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*

9. *Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju ordinarju effettiv stante illi huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bl-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

10. *Illi għaldaqstant, ir-rikorrenti qegħdin jirrifjutaw li jaċċettaw il-kera mingħand l-inkwilina intimata u qegħdin jipproċedu b'din il-kawża kostituzzjonali sabiex jiksbu r-rimedji kollha li huma intitolati għalihom, inkluż il-ħlas tad-danni u l-iżgumbrament ta' l-inkwilina intimata.*

11. *Illi d-dispożizzjonijiet tal-liġijiet in eżami qegħdin iċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom stante li mhux biss qegħdin jikkontrollaw il-quantum li l-istess rikorrenti jistgħu jirċievu bħala kera iżda anke r-ripreża tal-fond.*

12. *Illi fiċ-ċirkostanzi, hija l-umli fehma tar-rikorrenti li huma għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi, kontra l-intimati jew min minnhom u l-iżgumbrament mill-fond de quo kawża tal-leżjoni li qed isofru u ilhom isofru għal għexieren ta' snin minħabba*

leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkrejax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.

13. *Għalhekk qiegħed isir dan ir-rikors.*

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjrazzjoni oħra xierqa u opportuna, jogħġobha:

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti milżl-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u/jew tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

2. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond Flat 12a Balluta Buildings, St. Julians, a favur tal-inkwilina intimata Bezzina, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009, b'mod partikolari iżda mhux limitatament għall-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u/jew fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli fil-konfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-proprjeta' de quo u/jew ma jistgħux jiġu invokati mill-inkwilina intimata;*

3. *Tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, inter alia billi tiddikjara u tiddeċiedi li r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond;*

4. *Tordna l-iżgumbrament fi żmien qasir u perentorju tal-inkwilina intimata mill-fond Flat 12a Balluta Buildings, St.Julians, oltre rimedji oħra li din l-Onorabbli Qorti jidrilha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jiġu rrintegrati fil-pussess sħiħ u godiment reali tal-ħwejjeġ tagħhom;*

5. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma ġiex kkrejat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni;*

6. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti;*

7. *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż.

2. Rat illi fit-22 ta' Ottubru 2021, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. *Illi din it-tweġiba qiegħda ssir b'ħarsien tad-digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti nhar il-31 t' Awwissu 2021, li ġie nnotifikat lilu flimkien mar-rikors promotur nhar it-18 t' Ottubru 2021, bi żmien għoxrin (20) jum għar-risposta;*

2. *Illi in suċċint, ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem u/jew fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u dan għaliex huma allegatament qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-fond t'abitazzjoni* ***Flat 12a, Balluta Buildings, St. Julian's*** *li huwa mikri lill-intimata Tanya Bellizzi;*

3. *Illi l-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jirrispinġi din l-allegazzjoni u l-pretensjonijiet marbutin magħha stante illi tali allegazzjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt. Fil-frattemp, qiegħed iressaq dawn l-eċċezzjonijiet li ġejjin b'rabta mal-ilment sopraċitat;*

4. *Illi fl-ewwel lok, huwa xieraq illi r-rikorrenti jippreżentaw: (i) prova* ***tat-titolu*** *tagħhom għal fond de quo, u (ii) prova* ***tal-ftehim tal-kirja*** *li qed jiġi attakkat b'din il-kawża sabiex jiġi stabbilit – meta bdiet il-kirja, min huwa l-lokatur u l-kerrej u jekk hux minnu li l-intimata Tanya Bellizzi tabilħaqq tgawdi minn kirja li tiġġedded skond il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

5. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-esponenti jirrileva illi skond il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjetà fl-interess pubbliku. Huwa prinċipju ben stabilit illi l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex: joħloq bilanċ, u jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ġid komuni. L-esponent jirrileva wkoll li skond l-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ladarba l-ilment jirreferi allegatament għal ksur tal-Ewwel Protokoll fuq imsemmi, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien antecedente t-30 t'April 1987*[1]*;*

6. *Illi safejn r-rikorrenti qegħdin jalludu għal vjolazzjoni taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent jirrileva illi fil-każ ineżami ma jokkorrux l-estremi ta' dan il-provvediment. Hawn non si tratta ta' teħid forzuż tal-*

[1] *Ai termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta:* ***Ebda ksur*** *tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew* ***tal-Artikoli 1*** *sa 3 (inklużi)* ***tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987*** *jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokol li jsir qabel l-1 ta' April 2002,* ***ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 [tal-Kap 319]****.*

fond de quo jew ta' jedd fuqu, iżda limitazzjoni mill-Istat ta' l-użu tal-istess propjetà mis-sidien, li kif spjegat aktar il-fuq f'dina r-risposta, l-Istat għandu l-jedd li jagħmel, sabiex jassigura li l-ebda ċittadin ma jkun mingħajr saqaf fuq rasu;

7. *Illi inoltre sakemm ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw it-tħaddim tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, t-talba tar-rikorrenti hija rreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47 (9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat u kien fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962. Di piu', l-artikolu 37(2)(f) jipprovdi illi 'ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjetà – bħala inċidentali għal kirja'. Għaldaqstant il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

8. *Illi fit-tielet talba u r-raba' t-talba r-rikorrenti qed jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tordna l-iżgumbrament tal-intimata Bellizzi mill-fond in kwistjoni sabiex huma jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond, l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar talba bħal din. Konsegwentement, dawn it-talbiet għandhom jiġu miċħuda;*

9. *Illi bid-dħul tal-emendi tal-Att X tal-2009, l-ammont tal-kera li s-sidien jirċievu beda' jogħla kull tlett (3) snin skond l-**Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16** tal-Liġijiet ta' Malta. Isegwi għalhekk, li l-emendi inkwistjoni semmai jimmiljoraw l-pożizzjoni tar-rikorrenti u għalhekk il-lanjanza mressqa minnhom ta' ksur tad-drittijiet tagħhom ma treġġix;*

10. *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, senjatament bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera / ir-'Rent Regulation Board' sabiex l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni, u dan minn l-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Tali awment b'din ir-rata jistabilixxi bilanċ siewi bejn l-interessi tas-sidien u tal-inkwilini. Bħala stat ta' fatt, jidher illi r-rikorrenti fetħu proċeduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera abbażi tal-imsemmi Artikolu 4A fl-ismijiet 'Scicluna Marshall Marcus et vs Bellizi Tanya' [Rikors 496/2021 NB] u dan preċiżament sabiex ikun hemm awment fl-ammont tal-kera li jirċievu. Konsegwentament, ladarba r-rikorrenti ingħatalhom dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tagħhom fl-1 ta' Ġunju 2021 m'għandu jkun hemm ebda stħarriġ minn din l-Onorabbli Qorti għal kwalsiasi perjodu wara l-1 ta' Ġunju 2021;*

11. *Illi fid-dawl ta' dan kollu u tal-pre-ċitati l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tad-Bniedem u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent isostni li l-provvedimenti promulgati fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u fl-Att X tal-2009 ma humiex*

leżivi għad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u li ***t-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom*** *minn din l-Onorabbli Qorti;*

12. *Illi minkejja dan kollu hawn fuq espost, jekk din l-Onorabbli Qorti xorta jidrilha illi għandha takkorda lir-rikorrenti xi forma ta' kumpens pekunjarju u/jew danni morali, l-perjodu rilevanti li għandu jitqies fil-kwantifikazzjoni ta' dan l-ammont għandu jkun limitat għal dak iż-żmien li matulu r-rikorrenti kienu attwalment propjetarji tal-fond in kwistjoni sal-1 ta' Ġunju 2021;*

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

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

3. Rat ir-risposta ta' l-intimata **Tanya Bellizzi**, ippreżentata fit-8 ta' Novembru 2021, fejn laqgżet gżal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiżi:

    1. *Illi preliminarjament ir-rikorrenti għandhom iġibu prova: i) li huma tassew sidien tal-appartament in kwistjoni; u ii) kemm tal-ordni ta' rekwiżizzjoni u kif ukoll tal-kirja li qed jilmentaw dwarha f'din il-kawża. Jekk, għalkemm mhux indikat fir-rikors promotur, il-propjeta` ġiet derekwiżizzjonata, għandu jkun hemm ukoll prova ta' tali derekwiżizzjoni.*

    2. *Illi in linea preliminari wkoll l-esponenti jissottomettu li din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha hekk skont il-proviso tal-Artikolu 4 tal-Kap 319 u dan għaliex ir-rikorrenti kellhom a disposizzjoni tagħhom rimedju ordinarju provdut taħt l-Artikolu 11 tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta. Jekk, għalkemm mhux indikat fir-rikors promotur, il-propjeta` ġiet derekwiżizzjonata, xorta waħda r-rikorrenti kellhom rimedju ordinarju taħt l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

    3. *Illi bla preġudizzju għal dan, iżda in konessjoni mal-istess, l-esponenti jissottomettu li jekk il-propjeta` għadha rekwiżizzjonata, ir-relazzjoni bejn l-esponenti u bejn ir-rikorrenti ma hijiex regolata bil-Kap 16 u anqas il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, stante li in segwitu ta' ordni ta' rekwiżizzjoni, ir-relazzjoni bejn il-partijiet se mai hija regolata mill-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta u ċioe l-Att dwar id-Djar. Għalhekk, kull ilment tar-rikorrenti fil-konfront ta' dawn iż-żewġ liġijiet huma improponibbli.*

    4. *Illi bla preġudizzju għal dan, sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-Kap 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-propjeta`, l-esponenti nonostante wieġbu li skont il-liġi l-iStat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' propjeta` skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-iStat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex*

jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarisen tal-interess ġenerali.

5. *Illi l-Kapitolu 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta: i) għandhom għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni li ma jistgħux jaffordjaw jixtru dar tagħhom sabiex dawn ikollhom saqaf fuq rashom; u iii) jżommu għalhekk bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali. Dan jingħad iktar u iktar fid-dawl tal-emendi reċenti u ċioe l-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021.*

6. *Illi fil-fatt minn qari tar-rikors promotur wieħed ikun skużat jinsa li din il-liġi ġiet fis-seħħ fl-1 ta' Gunju 2021, u dan għaliex fil-fatt ma saret ebda referenza għal tali liġi. L-esponenti jissottomettu li l-Att XXIV tal-2021 jagħti lir-rikorrenti rimedju effettiv sabiex jinżamm il-bilanċ rikjest mill-Konvenzjoni bejn l-interessi tas-sidien u l-interess ġenerali ta' akkomodazzjoni soċjali.*

7. *Illi fil-fatt, ir-rikorrenti illum il-ġurnata huma f'posizzjoni fejn, il-kirja f'isem l-esponenti ma tistgħax tintiret minn ebda persuna oħra, u di piu, ir-rikorrenti għandhom id-dritt illi jintavolaw proċedura (taħt l-Artikolu 4A) sabiex jiġi mistħarreġ jekk l-esponenti għandhiex tgawdi l-protezzjoni tal-liġi (permezz tat-test tal-mezzi), u jekk iva, il-kera in kwistjoni tista' togħla sa 2% tal-valur fis-suq tal-propjeta` in kwistjoni, u jekk le, l-esponenti għandha tiġi żgumbrata fi żmien sentejn u għal dawk is-sentejn, il-kera li titħallas ma tkunx dik korrenti bejn il-partijiet iżda tiġi stabbilita mill-Bord li Jirregola l-Kera. B'hekk il-Gvern ħoloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien, u l-interess ġenerali tal-poplu billi dawk li m'għandhomx il-mezzi, jibqgħu jgawdu protezzjoni tal-liġi, iżda bi ħlas ta' kera proporzjonata mal-valur tal-propjeta` fis-suq. Iktar minn hekk, il-liġi introduċiet ukoll il-possibilita` li jiġu imposti kundizzjonijiet ġodda sabiex jirregolaw il-kera, u li l-ammont tal-kera in kwistjoni tiġi riveduta kull 6 snin. U di piu, l-Artikolu 4A anke ppreveda sitwazzjoni fejn iċ-ċirkostanzi tal-inkwilini jinbidlu matul il-pendenza tal-kera stabbilita permezz ta' dan l-istess Artikolu, f'liema każ, is-sid jerġa' jkollu l-opportunita` li jippreżenta rikors fejn jitlob ix-xoljiment tal-kera jekk juri li l-inkwilin ma għadx għandu bżonn il-protezzjoni tal-liġi. B'hekk ir-rikorrenti huma* ***totalment infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt*** *meta jgħidu li hemm nuqqas ta' "salvagwardji proċedurali" u li "m'ghandhomx rimedju ordinarju effettiv" u li "dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta".*

8. *Illi safejn it-talbiet attriċi huma diretti kontra l-esponenti sabiex tħallas kwalunkwe danni sia pekunjarji u sia morali, jingħad illi hija qatt ma tista' tinstab ħatja ta' vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti u għalhekk anke jekk din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiddikjara vjolazzjoni, l-esponenti qatt ma tista' tiġi mġiegħla tagħmel tajjeb għal din il-vjolazzjoni. Jekk ikun il-każ, ser ikun l-applikazzjoni tal-liġi imposta mil-leġislatur illi ser tiġi ddikjarata li tilledi d-drittijiet tar-rikorrenti u mhux xi aġir tal-esponenti, li min-naħa tagħha, dejjem aġġixxiet skont il-liġi.*

9. *Illi di piu, it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-esponenti m'hijiex sostennibbli għaliex huwa renomat fil-ġurisprudenza nostrana li l-forum kostituzzjonali ma huwiex dak idoneu għal tali talba u dan iktar u iktar fid-dawl tal-proċedura appożita maħsuba taħt l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69.*

   Għaldaqstant l-esponenti jissottomettu li t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in totali bħala infondati fil-fatt u fid-dritt, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Provi

4. Rat illi fil-10 ta' Novembru 2021, il-Qorti appuntat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** 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.

5. Rat illi fit-18 ta' Marzu 2022 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fil-5 ta'April 2022 (fol 29).

6. Rat illi ma sarux domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku.

7. Rat l-affidavit ta' **Pamela Bezzina**, impjegata tar-rikorrenti Marcus Scicluna Marshall, ippreżentat darbtejn, fl-24 ta' Mejju 2023 (fol 105) u fil-25 ta' Mejju 2023 (fol 59).

8. Rat illi fl-24 ta' Mejju 2023, il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

9. Rat illi fl-24 ta' Mejju 2023 il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet.

10. Rat illi fl-20 ta' Diċembru 2023, ir-rikorrenti ippreżentat is-sottomissjonijiet tagħha bil-miktub.

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

12. Rat illi fit-13 ta' Marzu 2024 il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti tal-każ

13. Jirriżulta li l-fond meritu tal-kawza odjerna, ossija Flat 12A, Balluta Buildings, Triq il-Karmelitani, San Ġiljan, huwa propjeta' tar-rikorrenti l-aħwa Marcus u Romina Scicluna Marshall, liema propjeta' huma wirtu mingħand ommhom Mignon Marshall.

14. Jirriżulta illi l-fond fuq imsemmi kien ingħata b'kera lill-missier l-intimata, Paul Bellizzi, fis-sena 1963 u, wara l-mewt tiegħu fis-sena 1979, baqgħet tgħix fil-fond Tanya Bellizzi.

15. Jirriżulta illi r-rikorrenti intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, Rikors Nru 496/2021, liema proċeduri iżda ġew ċeduti fit-23 ta' Novembru 2023 – il-Qorti la ngħatat kopja ta' tali proċeduri u wisq anqas ma ngħatat indikazzjoni dwar ir-raġuni 'l għaliex il-proċeduri ġew ċeduti.

Rapport Peritali

16. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea** illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet:

L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet li jindirizzaw biss punti tekniċi li setgħet tasal għalihom minn dak li rat matul l-aċċess, mill-informazzjoni/dokumentazzjoni tal-ispoll[2] u mill-komputazzjonijiet magħmula minnha:

a. ***Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ fid-data tat-18 ta' Awwissu 2021[3] tal-fond 'Flat 12a, Balluta Buildings, Block 2, Triq il-Karmelitani, San Ġiljan', bil-pussess battal, u li għandu kejl kumulattiv internament ta' ċirka 325 metru kwadru, għall-valur ta' €1,500,000 (Miljun u hames mitt elf ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €30,000 fis-sena (Tletin elf ewro)[4].***

b. *Illi l-valuri taż-żewġ Mudelli huma ferm differenti u fil-fehma tal-esponenti r-rati tal-kera li rriżultaw mill-Mudell Numru 1, fejn intużaw l-indiċi, huma wisq għoljin u għalhekk il-Mudell Numru 1 ma ntużax biex l-esponenti waslet għas-segwenti konklużjonijiet.*

c. *Illi l-esponenti qed tibbaża r-riżultati tagħha fuq Mudell Numru 2 (Dok. P3 anness) peress li r-riċerka li saret fil-gazzetti lokali hija waħda ddettaljata.*

d. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2017 huwa ta'* ***€22,770 fis-sena (Tnejn u għoxrin elf, seba' mija u sebgħin ewro).***

e. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2012 huwa ta'* ***€15,266 fis-sena (Ħmistax-il elf, mitejn u sitta u sittin ewro).***

f. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2007 huwa ta'* ***€14,000 fis-sena (Erbatax-il elf ewro).***

g. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2002 huwa ta'* ***€10,400 fis-sena (Għaxart elef u erba' mitt ewro).***

h. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1997 huwa ta'* ***€6,810 fis-sena (Sitt elef, tmien mija u għaxar ewro).***

i. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1992 huwa ta'* ***€4,660 fis-sena (Erbat elef, sitt mija u sittin ewro).***

j. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1987 huwa ta'* ***€3,200 fis-sena (Tlett elef u mitejn ewro).***

---

[2] https://ecourts.gov.mt/onlineservices/
[3] Sal-preżentata tar-rikors ġuramentat tat-18 ta' Awwissu 2021.
[4] €2,500 fix-xahar. Il-valur fis-suq miftuħ ta' €1,500,000 ġie kapitalizzat bit-2%.

k. Illi l-żzu tal-fond huwa wieħed residenzjali;

l. Illi minn dak li kkonstatat l-esponenti fil-fond, jidher li ilu ma jsir xi tip ta' manutenzjoni in ġenerali.

Daqstant għandha x'tirrelata l-esponenti għas-savju konsiderazzjoni ta' din il-Qorti.

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

Difiżi mqajjma

19. Jirriżulta illi l-intimata Tanya Bellizzi, fid-difiża taghha, fost il-varji difiżi mqajjma, filwaqt li tinsisti illi hija ma kinetx il-leġittimu kontradittur u ma kellhiex tiġi mġiegħla tħallas kumpens, saħqet illi hija dejjem ħallset skond il-Liġi u l-fond huwa l-uniku residenza illi għandha, u għalhekk ma għandhiex tiġi żgumbrata minn hemm.

20. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra 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.

<u>Każ kontra Tanya Bellizzi</u>

19. L-intimata Tanya Bellizzi, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet taghha, jidher li qed tqajjem, fost id-difiżi tagħha, l-eċċezzjoni illi ma hijiex il-leġittimu kontradittur u għalhekk ma għandhiex tagħmel tajjeb għad-danni.

20. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-27 ta' Ottubru, 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Michael Farrugia et -vs- l-Avukat tal-Istat et,** fejn dwar il-kwistjoni tal-leġittimu kontradittur kif ukoll responsabbilta' tad-danni ġie trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjeż f'kawża simili u sostniet is-segwenti:

19. Fir-rigward ta' dan l-aggravju, din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tagħha tas-6 t'Ottubru, 2020, fl-ismijiet Michael Farrugia et v. l-Avukat Ġenerali et fejn ġie kkunsidrat dan il-punt fir-rigward ta' ċirkostanzi prattikament identiċi, u ġie spjegat illi:

"... Kienet l-Awtorita` intimata llum appellata li oriġinarjament ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fis-26 ta' Frar 1975 u kienet l-istess Awtorita` li sussegwentement allokat il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera lill-intimata l-oħra Grace Ciantar fit-18 ta' Mejju 1981. Huwa minnu fl-20 ta' Awwissu

2007 l-imsemmija Awtorita` neħħiet ir-rekwiżizzjoni u illum l-intimati Grace Ciantar u binha Renald Ciantar għadhom jokkupaw l-istess fond unikament taħt il-protezzjoni tal-Kap. 69. Iżda dan ma jfissirx li l-Awtorita` m'għandhiex twieġeb, għallinqas in parte, għall-ksur lamentat mir-rikorrenti ladarba kienet hi li għabbiet il-fond bl-inkwilinat in kwistjoni.

10. Kuntrarjament għal dak deċiż mill-Ewwel Qorti, m'huwiex minnu li l-ebda talba fir-rikors promotur ma tirreferi għall-Awtorita` intimata. L-ewwel talba tar-rikorrenti hija waħda wiesgħa u tirreferi għall-fatti kollha li wasslu għall-ksur lamentat, inter alia l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġ mill-Awtorita` intimata. Mhuwiex għalhekk eskluż, f'każ ta' sejbien ta' vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, li l-istess Awtorita` tiġi kundannata tħallashom danni pekunarji u/jew non-pekunarji, kif mitlub fil-ħames talba."

20. Il-Qorti taqbel ma' dan ir-raġunament u tagħmlu tagħha f'din il-kawża wkoll. Is-sentenza msemmija titratta proprju l-istess atturi u l-istess ċirkostanzi fattwali, ħlief għall-identita` tal-inkwilina konvenuta, u l-fond mertu tal-kawża. Għaldaqstant il-Qorti ma tqisx illi teżisti raġuni valida sabiex tiddipartixxi mill-insenjament hawn fuq ċitat, u lanqas ma għandha xi żżid ma' dak li ngħad.

....

22. Fir-rigward tal-eċċezzjonijiet fil-mertu tal-Awtorita` appellata dwar l-ordni ta' rekwiżizzjoni il-Qorti tirrileva illi minkejja l-fatt li r-rekwiżizzjoni kienet fl-interess pubbliku u kienet intiża sabiex tilħaq għan fl-interess ġenerali, jibqa' l-fatt illi l-liġi li kienet tikkontrolla l-quantum tal-kera ħolqot sproporzjon bejn l-interessi tas-sidien u l-interess ġenerali. B'konsegwenza ta' dan l-atturi sofrew leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

23. Dwar l-eċċezzjoni tal-Awtorita` appellata li din il-Qorti m'hijiex kompetenti sabiex takkorda danni, din il-Qorti tfakkar illi skont il-liġi il-Qrati Kostituzzjonali għandhom il-poter li jagħtu kwalunkwe rimedju li jħossu li huwa xieraq fiċ-ċirkostanzi, u m'hemm l-ebda liġi li teskludi l-poter ta' din il-Qorti li takkorda danni pekunjarji. Għalkemm huwa minnu illi d-danni akkordati minn din il-Qorti m'humiex ekwivalenti għad-danni mogħtija fi proċeduri ċivili, jibqa' l-fatt illi din il-Qorti għandha l-obbligu u l-poter illi tagħti dawk ir-rimedji neċessarji sabiex l-attur jiġi reintegrat fl-istat li kien qabel ma seħħ il-ksur ta' drittijiet fondamentali konstatat. F'każ bħal dan, dan ma jistax isir jekk il-Qorti ma takkordax kumpens pekunjarju li jagħmel tajjeb għat-telf, jew almenu parti minnu, subit mill-atturi. Għalhekk din l-eċċezzjoni hija manifestament infondata u fiergħa.

21. In vista tat-tagħlim mogħti mill-Qorti Kostituzzjonali, wara deċiżjoni ta' dina l-Qorti, kif komposta, ma hemm ebda raġuni għaliex din il-Qorti għandha tilqa' tali linja difensjonali.

22. L-intimata wkoll saħqet illi hija ma kellhiex tbagħti konsegwenzi, stante illi hija dejjem ottemperat ruħha mal-Liġi u qiegħda fil-fond b'mod legali. Hawnhekk il-

Qorti tagħmel referenza għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Paul Deguara Caruana Gatto vs l-Avukat Ġenerali et,** deċiża fis-27 ta' Jannar 2021 (Rik Nru 106/18), fejn intqal is-segwenti:

> *u minnu li f'kawża ta' din ix-xorta l-qrati ma jordnawx l-iżgumbrament tal-inkwilin. Pero` wieħed irid jiftakar li d-dmir tal-Qorti hu li tiddeċiedi jekk il-liġi tiksirx il-jedd fundamentali tar-rikorrent u tagħti rimedju. Il-persuna li għandha twieġeb għall-ksur tal-jedd fundamentali hu l-Istat. Għalhekk il-Qorti, irrispettivament hijiex il-Prim' Awla jew din il-Qorti, ma tordnax l-iżgumbrament ġialadarba dak huwa rimedju kontra l-privat.*

23. Abbażi ta' tali insenjament, anke in vista li ma jidhirx illi hemm xi abbuż lampanti tad-drittijiet mogħtija lill-intimata, tqis illi kwalsiasi talba għall-iżgumbrament kellha ssir fil-forum apposita, ossija il-Bord li Jirregola l-Kera, wara illi l-inkwilina tiġi skrutinizzata kif trid il-Liġi u jiġi stabbilit jekk għandhiex dritt illi tibqa tgawdi mid-drittijiet mogħtija mil-Liġi jew le, u dan abbażi tal-Att XXIV tal-2021.

24. Jirriżulta, di fatti, illi tali azzjoni ġia ttieħdet u għalhekk tali difiża timmerita illi tiġi kkunsidrata mill-Qorti.

25. L-intimata qajjmet ukoll varji difiżi oħra, illi anke l-Avukat tal-Istat qajjem, u għalhekk ikun opportun illi jiġu kkunsidrati flimkien mad-difiżi tal-Avukat tal-Istat.

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

21. 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-inkwilina, l-intimata Tanya Bellizzi, u meta ma ġietx ippercepita kera xierqa.

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

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

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

24. 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.

25. 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 imġegħla ta' sid u

kerrej, peress li l-Kap 69 jagħti protezzjoni lill-inkwilin mhux b'għażla libera imma b'impożizzjoni tal-istess liġi.

26. 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`.

27. 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."

28. 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."

29. 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."

30. 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.

31. 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."*

32. 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.

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

34. 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).

35. 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.

36. 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."*

37. 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.

38. 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.

39. 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.

40. 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).”

41. 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.

42. Fil-każ suċitat ingħad:

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

43. 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).

44. 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.”

45. 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 mis-sena 1967. Għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mill-Liġi.

46. Ir-rikorrenti jikkontendu illi l-kera li kien qed jitħallas kienet waħda miżera, fejn jikkontendu illi l-kera kienet ta' €206.82 fis-sena.

47. Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti 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.

48. 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).*

49. 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.

50. 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.

51. 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.

52. 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>

53. 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.

54. 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.

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

56. 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.

57. Il-Qorti ma ghandha ebda indikazzjoni jekk ir-rikorrenti kinux qegħdin jinsistu għal żgumbrament ta' l-inkwilina, partikolarment in vista tal-fatt illi proċeduri quddiem il-Bord ġew ċeduti.

<u>Data ta' Leżjoni</u>

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

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

60. Jirriżulta illi l-unika prova illi ressaq ir-rikorrenti kien affidavit ta' impjegata tiegħu, fejn spjegat il-provenjenza tal-assi kif ukoll ghamlet dikjarazzjoni f'isem l-istess rikorrenti li mhux neċessarjament huma riflessi fil-mod kif tmexxiet il-kawża mir-rikorrenti w il-konsulenti legali tagħhom.

61. Ma jirriżultax illi ġew preżentati kopja tal-ktieb tal-kera u wisq anqas xi tip ta' prova dwar il-kuntratti illi setgħu saru fis-snin sittin.

62. Jirriżulta, madanakollu illi ġie preżentat Statement li juri pagamenti illi kienu qed isiru, mis-snin 1954 'il quddiem.

63. Jirriżulta illi dina l-Qorti sabet ksur a favur tar-rikorrenti abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol, liema Protokol daħal in vigore b'effett mill-1 ta' Mejju 1987 abbażi tal-Kap 319.

64. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **<u>Mejju tas-sena 1987</u>** 'il quddiem.

65. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fit-18 ta' Awissu 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 għalih 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. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi f'dan il-każ, il-kumpens għandu jiġi meqjus sal-**<u>1 ta' Ġunju 2021</u>**, u dan għar-raġunijiet fuq stabbliti.

70. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Mejju 1987 sa Ġunju 2021, ossija erbgħa u tletin (34) sena u xahar, fejn għal fini ta' prattiċita' ser tqis il-kumpens fuq erbgħa u tletin sena.

<u>Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji</u>

71. 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."

72. 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 l-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."*

73. 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.

74. Jirriżulta wkoll illi r-rikorrenti ipperċepew kera, liema kera ser tigi meqjusa minn din il-Qorti fid-decizjoni finali tagħha.

75. 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.

76. 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.*

77. 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' €100 għal kull sena, filwaqt illi tqis, bħalma ġia osservat aktar 'il fuq, illi kwalsiasi danni non-pekunjarji għandhom jingħataw għall-perjodu fuq indikat.

78. 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							
1987	1992	3200	5		16000			
1992	1997	4660	5		23300			
1997	2002	6810	5		34050			
2002	2007	10400	5		52000			
2007	2012	14000	5		70000			
2012	2017	15266	5		76330			
2017	2021	22770	4		91080			
	Numru ta' Snin		34					
				TOTAL	362760			
			Naqqas 30%		108828			
		Bilanċ				253932		
			Naqqas 20%			50786.4		
				TOTAL Danni Pekunjarji			203145.6	
Kera Mħallsa								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
1987	1990	139.8	3	419.4				
1990	2010	151.4	20	3028				
2010	2013	185	3	555				
2013	2016	187.58	3	562.74				
2016	2019	200.4	3	601.2				
2019	2021	206.82	2	413.64				
	Numru ta' Snin		34					
		TOTAL		5579.98				
				Naqqas Kera Mħallsa				
				BILANĊ Danni Pekunjarji				
							5579.98	
Danni Non Pekunjarji								
								197565.62
Kumpens €	**Snin**	**Total**						
100	34	3400						
				ŻID Danni Non Pekunjarji				
								3400
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					200965.62

79. 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.

80. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għal fond Flat 12a, Balluta Buildings, Triq il-Karmelitani, San Ġiljan għandu jkun ta' **mitejn elf, disgħa mija u żamsa u sittin Euro (€200,965).**

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha u 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-intimata fil-fond Flat 12a, Balluta Buildings, Triq il-Karmelitani, San Ġiljan, 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).

Tiċħad t-**Tieni, Tielet u Raba' Talba** u:

Tilqa' l-**Ħames, Sitt u Sebgħa 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.

Tillikwida l-kumpens li għandha titħallas lir-rikorrenti fis-somma ta' **mitejn elf, disgħa mija u żamsa u sittin Euro (€200,965)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **mitejn elf, disgħa mija u ħamsa u sittin Euro (€200,965)** kif hekk likwidata.

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż tar-rikorrenti, filwaqt illi Tania Bellizzi għandha terfa' l-ispejjeż tagħha.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur