FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF

IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum l-Erbgħa, 12 ta' Ġunju, 2024.

Kawża Nru. 2

Rik. Nru. 838/2021 ISB

Maria Anna Cauchi, detentriċi tal-Karta tal-Identità Numru 38372(M)

Josephine Caruana, detentriċi tal-Karta tal-Identità Numru 89561(M)

John Mary Galea, detentur tal-Karta tal-Identità Numru 502959(M)

Sylvana Bezzina, detentriċi tal-Karta tal-Identità Numru 487069(M)

Theresa Mifsud, detentriċi tal-Karta tal-Identità Numru 552863(M)

Vs

(1) L-Avukat tal-Istat

(2) Alfred Camilleri, detentur tal-Karta tal-Identità Numru 367446(M)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Maria Anna Caruana et** tal-31 ta' Diċembru 2021 u li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

A) 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 mill-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u kif sanċiti wkoll fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

B) Tiddikjara u tiddeciedi li fil-konfront tal-esponenti, il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Ordinanza li tirregola t-tiġdid tal-kiri u l-bini kif ukoll tal-Att X tal-2009 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Alfred Camilleri u jirrenduha impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-fond de quo, ossia l-fond bin-numru 56, Flat 1, Triq Wied il-Għasel, Mosta u dan bi ksur grossolan tal-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni, l-Artikolu 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u b'hekk tagħtihom rimedju adegwat u xieraq abbażi tal-lanzjani u l-leżjonijiet odjerni;

C) Konsegwentement 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 illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond bin-numru 56, Flat 1, Triq Wied il-Għasel, Mosta a favur l-intimat Camilleri, u tiddikjara għalhekk illi r-rikorrenti huma ntitolatu jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond;

D) Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi li l-Avukat tal-Istat jew l-inkwilin jew min minnhom huma responsabbli għall-kumpens u d-danni kollha sofferti mir-rikorrenti billi l-Liġijiet viġenti ma kkreawx bilanc ġust u idoneju bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini u dan peress illi dawn tal-aħħar ma jiriflettux is-suq attwali u l-valur lokatizju tal-propjeta' in kwistjoni;

E) Tillikwida l-imsemmi kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji, hekk sofferti mir-rikorrenti;

F) Tordna lill-Avukat tal-Istat jew l-inkwilin jew min minnhom iħallas l-imsemmijja kumpens u danni hekk likwidati lir-rikorrenti bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-effettiv pagament;

U dan wara illi ppremettew:

1. *ILLI r-rikorrenti huma lkoll aħwa u huma l-unici wlied ta' Salvatore Galea, detentur tal-Karta tal-Identita' numru 0211434(M) u Grazia Galea nee' Grima, detentrici tal-Karta tal-Identita' numru 0813731(M) illum t-tnejn defunti kif jidher mill-Att ta' Mewt ta' Salvatore Galea, li jġib in-numru progressiv ta' reġistrazzjoni 2912/2009 li jinsab anness u mmarkat bħala <u>Dok. G1</u> u kif jidher mill-Att ta' Mewt ta' Grazia Galea li jġib in-numru progressiv ta' reġistrazzjoni 750/2008 li jinsab anness u mmarkat bħala <u>Dok. G2</u>;*

2. *ILLI bis-saħħa tal-Att ta' Enfitewsi datat sitta u għoxrin (26) ta' Lulju tas-sena 1968 magħmul fl-Atti tan-Nutar Dottor Alexander Sciberras Trigona, il-komparent Daniele Pellegrini kkonceda b'titolu ta' enfitwesi perpetwa lil Joseph Debono l-għalqa fil-limiti tal-Mosta denominata 'Tal-Bur' ta' kejl ta' circa erbgħa itmiem soġġetta għar-rata tagħha ta' decimi arcidiaconali fis-sena. Dan l-att jinsab anness u huwa mmarkat bħala <u>Dok. G3;</u>*

3. *ILLI bis-saħħa tal-Att ta' Sub-Enfitewsi datat tmienja u għoxrin (28) ta' Novembru tas-sena 1968 magħmul fl-Atti tan-Nutar Dottor Alexander Sciberras Trigona, il-komparent Joseph Debono ikkonċeda b'titolu ta' Sub-Enfitewsi pertpetwa lil komparent Salvino Galea li bl-istess titolu aċċetta u ħa prozjoni diviża mill-art denominata "Tal-Bur"li qiegħda ġewwa l-Mosta u li tinsab murija u mmarkata bħala plot numru tnax (12) fil-pjanta annessa mal-imsemmi Att. Din il-porzjoni hija ta' kejl ta' ċirka tlieta u ħamsin (53) qasba kwadra u sitta u ħamsin (56) qasba kwadra u sitta u ħamsin ċentesimu ta' qasba kwadra, u tmiss mill-Lbiċ ma' prolungament ta' Wied il-Għasel Street u mill-irjieħ l-oħra kollha mal-bqija tal-istess art tal-konċedent, soġġetta għar-rata tagħha minn tmienja u tletin (38) Lira cens annwu u perpetwu li għalih hi soġġetta l-art kollha, mill-bqija libera u franka. L-Att odjern flimkien mal-pjanta odjerna jinsabu annessi u mmarkati bħala <u>Dok. G4</u>;*

4. *ILLI fid-data tat-tletin (30) ta' Jannar tas-sena elf disgħa mija u disgħin (1990), fl-Atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri, Salvino Galea feda mill-poter ta' Jospeh Debono 'propria et nomine' id-dirett u subdirett dominju annwu u perpetwu u ċens relattiv ta' tlieta u tletin Lira u sebgħa u erbgħin ċenteżmu u ħames milleżmi (Lm 33.47.5m) impost fuq porzjoni diviża mill-art demominnata "Tal-Bur" fil-Mosta li tinsab murija u mmarkata bin-numru tnax (12) dan l-Att huwa anness u mmarkat bħala <u>Dok. G5</u>;*

5. *ILLI in virtu tat-testment tat-testaturi konjuġi Salvatore u Grazia Galea datat tnejn (2) ta' Lulju tas-sena elf, disgħa mija u tnejn u disgħin (1992), li sar quddiem in-Nutar Dottor Joseph Spiteri huma ħallew bħala eredi universarji proprjetarji assoluta tagħhom lill-ħames wliedhom ossia lir-rikorrenti li jinsab anness u mmarkat bħala <u>Dok. G6</u>. Ir-riċerka testamentarja tad-defunt Salvatore Galea tinsab annessa u mmarkata bħala <u>Dok. G7</u> u r-riċerka testamentarja tad-defunta Grazia Galea tinsab annessa u mmarkata bħala <u>Dok G8</u>.*

6. *ILLI l-propjeta' mertu ta' din il-kawża tinsab iddikkjarata fid-Dikjarazzjoni Causa Mortis datata sitta (6) ta' Mejju tas-sena elfejn u tmienja (2008) relattiva għall-patrimonju ta' Grazia Galea, omm ir-rikorrenti, annessa u mmarkata <u>Dok. G9</u> u fid-Dikjarazzjoni Causa Mortis datata tnejn (2) ta' Frar tas-sena elfejn u għaxra (2010) relattiva għall-patrimonju ta' Salvatore Galea, missier ir-rikorrenti annessa u mmarkata <u>Dok. G10</u>;*

7. *ILLI l-fond huwa mikri lill-intimat Alfred Camilleri kif ilu jiġi mikri lilu għal madwar dawn l-aħħar erbgħin (40) sena. Il-kera li l-intimat qed iħallas hija fl-ammont ta' sitt mija u tmienja u għoxrin Ewro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (EUR 628.75) fis-sena, liema kirja hija waħda rriżorja u frivola u dan meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta' f'xi żmien iġib fl-4 ta' Awwissu tas-sena 1914, liema dispożizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;*

8. *ILLI l-perjodu lokatizju qiegħed jiġi prorogat u rilokat b'mod perpetwu bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dan irrispettivament mir-rieda u l-jeddijiet tar-rikorrenti;*

9. *ILLI r-rikorrenti m'humhiex ser jaccettaw iktar il-ħlas tal-kera mingħand l-intimat Alfred Camilleri, hekk kif iħossu li din hija kirja rriżorja u verament inadekwata billi ma tikkonstitwix miżura proporzjonata sabiex tiġġustifika l-kontroll tal-użu u l-interferenza fil-godiment ta' ħwejjiġhom;*

10. *ILLI r-rikorrenti bagħtu ittra legali lill-intimat Camilleri, datata sebgħa u għoxrin (27) ta' April ta'din is-sena li tinsab annessa u mmarkata <u>Dok. G11</u> u pprocedew ukoll billi bagħtu ittra ġudizzjarja datata ħmistax (15) ta' Ġunju ta' din is-sena lill-Avukat tal-Istat u lill-inkwilin Camilleri li ġġib in-numru ta' referenza 2429/2021 u li tinsab annessa u mmarkata <u>Dok. G12</u> għal-liema, l-Avukat tal-Istat u saħansitra l-inkwilin baqgħu ma rreġistraw l-ebda tip ta' tweġiba;*

11. *ILLI b'applikazzjoni tal-Liġi, ir-rikorrenti kienu ilhom kostretti għal snin twal jippermettu lill-intimat Camilleri jitħallew fit-tgawdija tal-kirja koncessa lilhom snin ilu. Minħabba l-liġi tal-kera in kwistjoni li għadha sal-lum viġenti, ir-rikorrenti qed iġarrbu ksur u preġudizzju, serju stante l-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom ta' propjeta' ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħhom a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll għal access għal qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali għall-iskop ta' smiegħ xieraq dwar id-determinazzjoni tad-drittijiet, kif ukoll tal-obbligazzjonijiet civili tagħhom a tenur l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea jew ta' rimedju effettiv a tenur l-Artikolu 13 tal-istess Konvenzjoni Ewropea. L-imsemmijja leżjonijiet ġew riskontrati billi;*

    a) *Il-kontroll fuq il-koncessjoni ta' kera in kwistjoni lill-intimat Camilleri konsistenti mir-rilokazzjoni kontinwa u mingħajr ebda interruzzjoni għal numru kbir ta' snin, kif ukoll l-iffriżar tal-kondizzjonijiet lokatizji għall-perjodu kollu tar-rilokazzjoni jikkonstitwixxu interferenza sproporzjonata fit-tgawdija pacifika ta' ħwejjiġhom. L-interferenza odjerna, anke jekk hija munita bl-interess ġenerali u pubbliku necessarju, timponi piż li huwa certament sproporzjonat fuq ir-rikorrenti, stante li l-intimati, m'humhiex qegħdin jipprovdu kumpens xieraq u adegwat lir-rikorrenti sabiex dawn jiġu indennizzati għall-piż imqiegħed fuqhom;*

    b) *Il-fatt li għaż-żmien kollu tar-rilokazzjoni, ir-rikorrenti ma ngħataw qatt rimedju jew dritt ta' azzjoni adegwat, effettiv u idoneu sabiex permezz tiegħu jkunu jistgħu jeżiġu l-ħlas ta' kumpens xieraq għall-interferenza sproporzjonata subita minnhom ukoll jikkonstitwixxi leżjoni tad-drittijiet fondamentali li jokkonsistu f'nuqqas ta' access għal qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali għall-iskop ta' smiegħ xieraq rigwardanti d-determinazzjoni tad-drittijiet u tal-obbligazzjonijiet civili u nuqqas ta' rimedju effettiv.*

12. *ILLI minkejja l-emendi li ġew fis-seħħ bis-saħħa tal-Att X tal-2009, il-leżjonijiet subiti mir-rikorrenti baqgħu ma ġewx rimedjati jew addirittura ndirizzati u dan peress illi l-imsemmijja emendi;*

a) *Jippermettu lill-intimat Camilleri jgawdu l-kirja mogħtija lilu b'mod perpetwu u indefinit u dan stante r-rilokazzjoni ex lege per konsegwenza li r-rikorrenti qegħdin jibqgħu jiġu pprivati mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom;*

b) *Ma jipprovdux għal żidiet xierqa u adegwati fl-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti;*

c) *Ma jagħtux lill-esponenti dritt t'azzjoni jew rimedji adegwati sabiex juru li l-valur lokatizju tal-fond jeccedi sew iż-żidiet koncessi mill-emedi surreferiti.*

Rat id-dokumenti ppreżentati mar-rikors (fol 10 sa fol 64);

Rat id-digriet tagħha tal-21 ta' Jannar 2022 u li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għas-16 ta' Frar 2022 fl-9:45 a.m.;

Rat ir-**risposta** tal**-Avukat tal-Istat** mressqa fil-15 ta' Frar 2022 (fol 67) li permezz tagħha eċċepixxa:

1) *Illi in vena preliminari, ir-rikorrenti rridu jġibu prova:*
   a) *tat-titolu tal-fond 56, Flat 1, Triq Wied il-Għasel, Mosta; u*
   b) *tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Di piu' r-rikorrenti għandhom iġġibu prova ta' meta l-kirja ġiet konċessa;***

2) *Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

3) *Illi fir-rigward tal-ewwel talba u dwar l-ilment mibni fuq **l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea** għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta 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 jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

4) *Illi **safejn l-ilment jolqot il-ksur tal-Konvenzjoni Ewropea**, din l-Onorabbli Qorti **m'għandix tieħu kont tas-snin qabel l-1987**. F'kull każ u bla ħsara għal dak li ser jiġi eċċepit, lanqas ma jista' jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**;*

5) *Illi dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, u b'referenza g**ħall-ewwel talba**, artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi **l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**, "**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)…";*

6) *Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

7) *Illi ma hemm ebda ksur tal-**Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem** stante li taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuz' jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;*

8) *Illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjeta';*

9) *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

10) *Illi jingħad ukoll illi l-Qorti m'għandiex il-funzjoni leġislattiva li tiffissa l-kera iżda dik li twettaq il-Liġi li tirregola l-kera;*

11) *Illi bid-dħul tal-emendi tal-2009 fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera li r-rikorrent tista' ddaħħal mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull <u>tliet snin</u> b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi minn dan jirriżulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-pożizzjoni tar-rikorrenti ġiet miljorata minn dik meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom;*

12) *Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe' l-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

13) *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikkorenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzzjonat. Dan għaliex skont l-**artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** hija tista' titlob lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma taqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerreja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

14) *Illi b'żieda ma dan kollu, dejjem skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti jistaw jitolbu li jieħdu lura l-post u ma ġġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux protezzjoni mill-Istat;*

15) Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' u dwar id-diffikulta' tiegħu sabiex jieħu lura l-pussess tal-fond tiegħu mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikolu mhijiex mistħoqqha;

16) Illi ulterjorment jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ ***l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt****. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalita' l-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u cioe' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni;*

*17) Illi dwar l-ilment mibni fuq l-****artikolu 39 tal-Kostituzzjoni****, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta` smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-principji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-"procedural fairness" ta` kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti;*

18) Tassew il-jedd ta' smigħ xieraq, fil-ġeneralità tal-kazijiet, jidħol biss: (i) meta ma jkunx hemm tribunal indipendenti u imparzjali; (ii) meta jkun hemm dewmien inġustifikat waqt is-smigħ tal-kawża; (iii) meta smigħ jissokta fl-assenza tal-parti fil-kawża; (iv) meta parti ma tingħatax id-dritt li tinstema' (audi alterem partem) u/jew li tressaq il-każ tagħha kif imiss; u (v) meta s-sentenza tingħata mingħajr motivazzjoni. Huwa bil-bosta evidenti li f'dan il-każ ma teżisti l-ebda waħda minn dawn l-ipoteżijiet imsemmija u għalhekk wieħed fi żgur ma jistax jitkellem fuq vjolazzjoni ta' smigħ xieraq;

19) Illi għaldaqstant, ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali u/jew konvenzjonali, ***it-tielet, ir-raba', l-ħames u s-sitt talba tar-rikorrenti*** *ma tistgħax tintlaqa';*

20) Illi inoltre, jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens u danni bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors u dan peress li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat[1];

21) Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-**risposta** ta' **Alfred Camilleri** mressqa fl-24 ta' Frar 2022 (fol 74) u li permezz tagħha eċċepixxa:

1) Illi preliminarjament l-initimat jeċċepixxi illi huwa mhuwiex il-legittimu kuntradittur fil-kawza odjerna stante illi r-rikorrenti qed jattakkaw il-liġijiet tal-kera viġenti u ebda mit-talbiet tar-rikorrenti, inkluz dawk għall-ħlas ta' kumpens mhux qed isiru fil-konfront tal-esponenti;

[1] *Vide* **Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et**, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;

2) Illi mingħajr preġudizzju għas-suepost, l-esponenti jeċċepixxi illi ir-rikorrenti naqsu milli jeżerċitaw ir-rimedji ordinarji kollha mogħtija mil-liġi qabel ma intavolaw dawn il-proċeduri Kostituzzjonali;

3) Illi r-rikorrenti intavolaw ukoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola il-Kera fl-ismijiet Maria Cauchi Anna et vs Alfred Camilleri et., liema rikors iġib in-numru 1157/2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu lill-bord jirrevedi l-ammont u l-kundizzjonijiet tal-kera u dan ai termini tal-artikolu 4A(2) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

4) Illi l-fatt li r-rikorrenti intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, dan jipprova suffiċjentament li l-liġi tipprovdi għal rimedji ordinarji tant hu hekk li r-rikorrenti ħassew il-ħtieġa li jirrikorru għalihom;

5) Illi mingħajr preġudizzju għal dak gia eċċepit, l-intimat qiegħed igawdi minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi u li huma dejjem aġixxa skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja;

6) Illi għalhekk, mhux fil-kompitu tal-esponenti li jwieġeb għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali stante li dawn mhumiex obbligi li jorbtu lilhu;

7) Illi bla preġudizzju għas-suespost, it-talba għal dikjarazzjoni li l-ligi li permezz tagħha il-kirja inkwistjoni tikseb il-protezzjoni tivvjola id-drittijiet fundamentali sanċiti mill-kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea mhix gustifika fil-każ odjern;

8) Illi għal kuntrarju ta' dak espost mir-rikorrenti, u bla preġudizzju għas-sueppost, l-Att XXIV tal-2021, jipprovdi għal mekkaniżmu fejn permezz ta' rikors sid ta' propjeta mikrija ai termini tal-istess Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta, jista' permezz ta' rikors jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera kif ukoll revizjoni tal-pagament tal-kera, proċess li l-istess rikorrenti utilizza fil-kawża bin-numru 1157/2021 quddiem il-Bord li Jirregola l-kera;

9) Illi permezz tal-Att XXVII tal-2021, l-intendiment tal-leġiżlatur kien li jilħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;

10) Illi di piu' u mingħajr preġudizzju għas-suespost, mhuwiex minnu illi hemm impossibilita' sabiex ir-rikorrenti jieħdu l-pussess tal-propjeta' lura u dan għaliex il-liġi tipprovdi kif dan jista' jseħħ;

11) Illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti jitlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti biex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra tagħhom;

12) Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat li fl-udjenza tal-25 ta' April 2022, permezz ta' digriet ta' din il-Qorti, ġie nominat bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament għar-rikorrenti, il-**Perit Ivan Giordano** sabiex jaċċedi fil-fond mertu tal-kawża u jistabbilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond bejn is-sena 1980 sad-data tar-rikors promotur, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu.

Rat ir-Rapport tal-Perit Tekniku Ivan Giordano maħluf fis-16 ta' Ġunju 2022 (fol 82 et seq).

Rat illi fl-udjenza tat-12 ta' Ottubru 2022, ir-rikorrenti ppreżentaw nota (fol 99) b'affidavit tagħhom lkoll b'dokumenti annessi (fol 100 sa fol 146). Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensur tar-rikorrenti li ma kellux aktar provi x'jipproduċi.

Rat illi fl-udjenza tas-16 ta' Jannar 2023, l-intimat Camilleri ppreżenta nota (fol 148) b'affidavit tiegħu stess (fol 149).

Rat illi fl-udjenza tal-5 ta' Mejju 2023 xehdet **Silvana Bezzina** in kontro-eżami.

Rat illi fl-udjenza tas-27 ta' Ottubru 2023, xehed l-intimat **Alfred Camilleri** in kontro-eżami. Rat ukoll li l-istess intimat Camilleri ppreżenta nota (fol 162) b'kopji ta' wħud mill-irċevuti tal-kera (fol 163 sa fol 167). Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensuri tal-intimati li ma kellhomx aktar provi x'jipproduċu.

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

Rat illi fl-udjenza tat-18 ta' Marzu 2024, bi qbil mad-difensuri tal-partijiet, il-Qorti ħalliet il-kawża għal-lum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **<u>fatti</u>**:

Illi fl-affidavit tagħha, ir-rikorrenti **Sylvana Bezzina,** b'referenza wkoll għal numru ta' dokumenti minnha ppreżentati, spjegat il-provenjenza tat-titolu tagħha u tar-rikorrenti l-oħra fir-rigward tal-proprjetà mertu ta' din il-vertenza, ossia, il-fond **56, Sunset Flats, Flat 1, Triq Wied il-Għasel, il-Mosta,** li oriġinarjament missierha Salvatore Galea u ommha Grazia Galea kienu akkwistaw l-art li fuqu nbena permezz ta' żewġ kuntratti fl-atti tan-Nutar Dr Alexander Sciberras Trigona datati 26 ta' Lulju 1968 u 28 ta' Novembru 1968.

Tispjega li l-ġenituri tagħha kienu żviluppaw l-art, żammew fond għall-użu tagħhom u krew l-appartamenti l-oħra, fosthom dak *de quo* li nkera lil Alfred u Concetta Camilleri għas-somma ta' ħames mija u sittin Ewro (€560) fis-sena.

Tgħid li ommha Grazia Galea mietet fil-21 ta' Frar tas-sena 2008 u missierha Salvatore Galea miet fit-28 ta' Novembru 2009 u permezz ta' testment *unica charta* fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Spiteri datat 2 ta' Lulju 1992, huma kienu ħallew lil ħames rikorrent bħala eredi universali tagħhom u għalhekk fis-sena 2010 bdew jirċievu l-kera tal-fond *de quo*.

Tispjega li f'dak iż-żmien Alfred Camilleri kien talab li l-kera jħallasha darba fis-sena u huma aċċettaw. Tgħid li fis-sena 2012, meta nbigħ il-fond ta' taħt, il-proprjetarju l-ġdid kien qalilhom li l-katusi tad-drenaġġ kellhom il-ħsara u bdew iqattru fil-bitħa interna tiegħu. Tispjega li għamlu x-xogħlijiet huma minn buthom stante li l-intimat Camilleri rrifjuta li joħroġ il-flus. Issostni li darb'oħra l-intimat Camilleri kien qal li minħabba x-xogħlijiet li saru fil-fond ta' taħtu inqalalu l-madum tal-kamra tal-banju u bidel il-kmamar tal-banju a spejjeż tagħhom u mingħajr il-permess tagħhom.

Jikkontendu li l-bejt sovrastanti kien mimli ħsarat minħabba n-nuqqas ta' manutenzjoni u l-istess intimat irrifjuta li jagħmel tajjeb għall-ispejjeż sabiex isiru r-riparazzjonijiet, minkejja li hu kellu l-użu tal-bejt.

Isostni li darb'oħra għamel xi ħsarat fil-parapett b'vettura u talab li jirranġa l-ħsarat u dan għamilhom b'mod li ma kienx kif xieraq, tant li għad hemm periklu.

Tispjega li l-fond kien ingħata lill-intimat Camilleri fi stat ġdid u ma kien jonqsu xejn iżda mas-snin hu ħallieh jiddeterjora u qatt m'għamel il-manutenzjoni regolari neċessarja. Tgħid li l-kera li qed jirċievu bl-ebda mod ma tagħmel tajjeb għan-nuqqasijiet tul is-snin, oltre mill-fatt li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla.

Tikkontendi li kellhom jagħmlu dawn il-proċeduri għax ma tħallewx b'għażla oħra, anke biex jipproteġu lill-inkwilina li tgħix fil-fond sovrastanti minn xi periklu imminenti u ħsara irreparabbli. Issostni li hi flimkien mar-rikorrenti l-oħra illu jinsabu f'sitwazzjoni li verament għandhom bżonn jemeljoraw ħajjithom b'dan il-patrimonju li tħalla mill-ġenituri tagħhom, li bħalissa minħabba s-sitwazzjoni tal-intimat Camilleri qed ikun sors ta' inkwiet u pre-okkupazzjoni. In sostenn tal-affidavit tagħha, ix-xhud ippreżentat numru ta' dokumenti li l-Qorti ħadet konjizzjoni tagħhom.

Mistoqsija in kontro-eżami jekk, kemm ilu mikri l-fond qattx saru xogħlijiet ta' manutenzjoni fuq il-bejt, tgħid li le għax kellhom isiru mill-inkwilini. Tgħid li saru jafu li l-bejt kien fi stat ħażin meta ġew avviċinati mill-inkwilina li tgħix fil-post sovrastanti l-intimat Camilleri, għax għamel il-maltemp u daħlilhom l-ilma.

Mistoqsija meta saru jafu li l-inkwilin kien qasam il-kamra tal-banju sabiex ikollu *ensuite* tgħid li saru jafu fl-aħħar sena. Tikkonferma li apparti għall-kawża odjerna ma ressqu ebda proċedura oħra fil-konfront tal-inkwilin. Mistoqsija xi ħsarat raw meta daħlu fil-post, tgħid li ġewwa ma hemmx ħsarat iżda l-ħsarat jinsabu fuq il-bejt u fit-tromba.

Ir-rikorrenti **Josephine Caruana, Theresa Mifsud, Maria Anna Cauchi** u **John Mary Galea** fl-affidavit rispettivi tagħhom ilkoll jikkonfermaw il-kontenut tal-affidavit ta' Sylvana Bezzina.

Fl-affidavit tiegħu, l-intimat **Alfred Camilleri** jgħid li hu ilu jgħix fil-fond *de quo* minn ferm qabel l-1995 b'titolu ta' kera. Jispjega li hu u martu rabbew familja fl-istess fond u llum huwa jgħix

waħdu. Jgħid li martu mietet fl-2020 u skont it-testment tagħha, l-eredi huma wliedhom u hu għandu użu u użufrutt tal-proprjetà li kellha martu.

Jgħid li l-ħlas tal-kera tal-fond *de quo* jammonta għal sitt mija u tmienja u għoxrin Ewro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€628.75) fis-sena u jgħid li dejjem ħallas il-kera kif awmentata tul is-snin. Jispjega li hu dejjem żamm il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u dan a spejjeż tiegħu u jsostni li nefaq ħafna flus sabiex jassigura li l-post ikun abitabbli.

Jgħid li hu għandu sehem ta' tlett kwarti (3/4) mill-ħanut *The Coin Shop* iżda llum-il ġurnata dan il-ħanut ma jagħmilx qliegħ. Jikkonferma li l-ħanut *The Coin Shop* għadu joperah u li hu kollezzjonista u ilu bil-ħanut mis-sena 2000. Jispjega li dak li hu ddikjara fit-test tal-mezzi huwa l-uniku qliegħ u kapital li għandu.

In kontro-eżami jikkonferma li ilu jgħix u jikri l-post mill-1977. Jgħid li oriġinarjament kien iħallas il-kera lill-missier ir-rikorrenti Salvu Galea u llum titħallas lil diversi nies għax miġġildin bejniethom. Jispjega li fl-aħħar snin iddepożita l-kera fil-Qorti.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Ivan Giordano,** b'rapport maħluf fis-6 ta' Ottubru 2022 (fol 82 et seq), irrelata li l-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mitejn u ħamsa u għoxrin elf Ewro (€225,000).

Bħala valur lokatizju tal-fond, dan huwa ndikat fir-rapport tiegħu kif mitlub, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1980 sas-sena 2022, u jirriżulta illi l-kera ġusta a bażi tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq kellha tkun:

1980 sa 1984	€526.41 fis-sena	€2,632.05 ta' ħames snin
1985 sa 1989	€542.30 fis-sena	€2,711.50 ta' ħames snin
1990 sa 1994	€842.26 fis-sena	€4,211.30 ta' ħames snin
1995 sa 1999	€1,434.22 fis-sena	€7,171.11 ta' ħames snin
2000 sa 2004	€1,986.46 fis-sena	€9,932.30 ta' ħames snin
2005 sa 2009	€3,450.49 fis-sena	€17,252.45 ta' ħames snin
2010 sa 2014	€3,305.47 fis-sena	€16,527.35 ta' ħames snin
2015 sa 2019	€4,046.42 fis-sena	€20,232.10 ta' ħames snin
2020 sa 2021	€6,402.36 fis-sena	€12,804.72 ta' sentejn
2022	€6,750 fis-sena	€6,750 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' mitt elf, mitejn u erbgħa u għoxrin Ewro u tmienja u tmenin ċenteżmu (€100,224.88) mis-sena 1987 sal-aħħar tas-sena 2022, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun ġust u ekwu skont il-valur tal-fond fis-suq liberu.

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

Ikkunsidrat Ulterjorment:

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

Ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħhom, isostnu li huma m'humiex qegħdin igawdu d-dritt tagħhom kif sanċit mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dana stante li l-intimat Camilleri qed igawdi l-istess proprjetà permezz ta' kirja li ma tirrifletti bl-ebda mod il-valur tas-suq u dan bi ksur tal-prinċipju tal-proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin.

Jgħidu li l-Att X tal-2009 bl-ebda mod ma għamel ġustizzja mar-rikorrenti, għaliex ħlief li taffa xi ftit l-inġustizzja, xorta l-intimat żamm id-dritt li jibqa' jirrisjedi fil-fond. Oltre minn hekk, dan serva biex l-inkwilini jieħdu vantaġġ tas-sitwazzjoni b'tali mod li ma jieħdux ħsieb il-fond li jiġi mikri lilhom.

In sostenn tal-argument tagħhom jagħmlu referenza għal numru ta' deċiżjonijiet fosthom is-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Mary Rose Vella Haber et vs l-Avukat tal-Istat,** deċiża fl-1 ta' Frar 2024, id-deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Aquilina vs Malta**, **Anthony Aquilina vs Malta**, **Montanaro Gauci vs Malta, Amato Gauci vs Malta** u **Sporrong and Lonnroth v Sweden,** kif ukoll id-deċiżjonijiet ta' din il-Qorti, diversament preseduta fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim' Ministru et**, u **Joseph Brownrigg et vs Avukat tal-Istat**.

Fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jgħidu li d-drittijiet tar-rikorrenti ġew leżi b'tali mod li sabiex jirċievu kumpens ġust għat-teħid tal-proprjetà tagħhom kellhom jiftħu proċeduri quddiem il-Bord tal-Kera u mbagħad quddiem din il-Qorti li kkrea dewmien burokratiku fil-konfront tagħhom minkejja l-fatt li m'għandhom ebda ħtija fis-sitwazzjoni.

Jispjegaw li l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jindika li l-individwu għandu dritt għal smigħ xieraq fi żmien raġonevoli u f'dan il-każ ir-rikorrenti ser ikunu damu erbgħin (40) sena sabiex ikollhom l-opportunità li jirċievu kirja raġonevoli. Oltre minn hekk, jikkontendu li qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 lanqas kien hemm forum adegwat sabiex jiġi akkordat kumpens. B'hekk jinsistu li d-dritt tagħhom għal smigħ xieraq ukoll ġie mittiefes. In sostenn ta' dan jirreferu għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti, diversament preseduta, fl-ismijiet **Louise Sciortio et vs Avukat tal-Istat et** deċiża fl-4 ta' Ottubru 2022, **Rita Gauci et vs l-Avukat tal-Istat** deċiża fis-7 ta' Novembru 2023 u d-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Perit Ian Cutajar et vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża fis-6 ta' Ottubru 2020.

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

Fir-rigward tal-kumpens, isostnu li la darba din il-Qorti ssib li hemm leżjoni tad-drittijiet, għandha tillikwida kumpens kemm pekunjarju u kemm non-pekunjarju. Iżidu li din il-Qorti, in vista tal-fattispeċi tal-każ odjern m'għandiex tillimita ruħha għal danni pekunjarju fl-ammont ta' ħamsin fil-mija (50%) tal-valur lokatizju tul is-snin bi tnaqqis tal-kera perċeputa.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Min-naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, jibda biex jgħid li mid-dokumenti esebiti huwa sodisfatt kemm mit-titolu tar-rikorrenti u kemm mill-prova tal-kirja u għalhekk jiddikjara li l-ewwel eċċezzjoni preliminari ġiet sorvolata.

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

1. Il-miżura meħuda mill-istat tkun saret taħt qafas legali
2. L-iskop tal-miżura kien wieħed għal għan leġittimu
3. Li l-miżura żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

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

Sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jsostni li kif inhu kkonfermat mill-ġurisprudenza dan mhuwiex applikabbli stante l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Fir-rigward tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jgħid li għalkemm huwa vera li minn żvilupp tal-ġurisprudenza min-naħa tal-organi ġudizzjarji fi Strasburgu ġie stabbilit li bħala parti mill-Artikolu 6 wieħed għandu jingħatalu wkoll jedd ta' aċċess minn qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali, madanakollu dan ma jfissirx u ma sarrafx fi dritt illi wieħed m'għandux ikun soġġett għal-liġi sostantiva li tirregola s-sitwazzjoni u għalhekk la darba l-ilment tar-rikorrenti mhux marbut ma xi nuqqas proċedurali, l-ilment għandu jiġi miċħud.

Għal dak li għandu x'jaqsam ma kumpens isostni li l-perjodu rilevanti f'dan ir-rigward huwa bejn is-sena 1987 sal-31 ta' Mejju 2021. Jirreferi għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi vs Malta** dwar il-mod kif għandu jiġi kkalkolat il-kumpens pekunjarju. Fir-rigward ta' danni morali jsostni li ma nġiebet ebda prova ta' sofferenza da parti tar-rikorrenti u jinsisti li danni morali ma jintirtux.

Ikkunsidrat ulterjorment:

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

<u>Eċċezzjoni rigward il-prova tat-titolu u l-prova tal-kirja</u>

L-Avukat tal-Istat fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu talab li tinġieb prova ta' titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjetà in kwistjoni, kif ukoll prova li l-fond huwa tassew soġġett għall-kirja ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti tosserva li fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat iddikjara li hu sodisfatt kemm mill-prova tat-titolu tar-rikorrenti, kif ukoll mill-prova tal-kirja.

Għalhekk din il-Qorti ser tastjeni milli tiegħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni

<u>Eċċezzjoni li l-intimat Alfred Camilleri mhux il-leġittimu kontradittur f'din l-azzjoni</u>

Bl-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Camilleri, jingħad illi ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk huwa jsostni li mhuwiex il-leġittimu kontradittur għat-talbiet tar-rikorrenti.

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak stabbilit fid-deċiżjoni tagħha (diversament preseduta) fl-ismijiet **Cecilia Josephine Depasquale et vs l-Avukat tal-Istat et**[2]:

> *"Huwa minnu li r-rikorrenti qegħdin jattakaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li jġorr irresponsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża u jwieġeb direttament għall-istess.*
>
> *Madankollu, l-konsegwenzi ta' tali kawża jistgħu jaffetwaw direttament lill-istess intimata. Infatti kif ingħad fil-ġurisprudenza suesposta, in-natura tar-rimedju imfittex mis-sidien tal-proprjeta' f'kawżi simili jista' jwassal għat-tnissil ta' nteress ġuridiku f'terzi persuni privati li potenzjalment jiġu milquta b'tali rimedju jekk il-każ kostituzzjonali jkollu eżitu favorevoli għar-rikorrenti.*
>
> *U dan hu propju l-każ fil-proċeduri odjerni in kwantu fost ir-rimedji mitluba għall-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali hemm –*
>
> *• talba biex l-intimata Sciortino ma jkollhiex aktar dritt tistrieħ fuq ilprotezzjoni mogħtija lilha mill-Kap 69 u l-Att X tal-2009; u*
>
> *• talba għall-iżgumbrament tagħha mill-fond mertu tal-proċeduri odjerni.*
>
> *Żgur għalhekk li dan kollu jnissel l-interess ġuridiku u kwindi l-locus standi meħtieġ sabiex l-intimata Sciortino tkunu parti mill-kawża u tiddefendu lpożizzjoni tagħha qua inkwilina residenti fil-fond. <u>Dan hu fl-interess tagħha</u>."*

[2] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

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

<u>Eċċezzjoni dwar in-nuqqas t'eżawriment tar-rimedju ordinarju stante l-Att XXIV tal-2021</u>

L-intimat Camilleri, permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, jeċċepixxi n-nuqqas t'eżawriment tar-rimedju ordinarju, filwaqt li l-Avukat tal-Istat permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu jeċċepixxi li din il-Qorti għandha tqis kwalunkwe lanjanza sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.

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

> *"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk iddirettivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda middisposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:*
>
> *Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."*

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

> *"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:*
>
> *"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:*
>
> *a. Meta hu ċar li hemm meżżi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;*
>
> *b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) talKostituzzjoni;*
>
> *c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;*

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet "Philip Spiteri vs Sammy Meilaq" (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:

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

……

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

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

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

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

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

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[3] b'referenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

> *"Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli."*[4]

> *"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"*[5]

> *"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali taghha."*[6]

> *"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."*[7].

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

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

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjetà tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[8]:

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

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

---

[3] Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005
[4] **Dr Mario Vella vs. Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 7 ta' Marzu 1994
[5] **Lawrence Cuschieri vs. Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 6 ta' April 1995
[6] **Stephen Falzon vs. Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deċiża 14 ta' Frar 2002
[7] **Domenico Savio Spiteri vs. Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deċiża 31 ta' Mejju 2000
[8] Rik 40/10

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

Kif ġie kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan peress li, bis-saħħa tal-artikolu 4A introdott bl-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti issa għandhom dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu setgħu mill-1 ta' Ġunju 2021 jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 u anke jitterminawha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-meżżi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.

Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021. Kif ġia ingħad, wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' persuna li tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 huwa dak disponibbli fl-artikolu 4 A tal-istess Kap. 69, introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.

Il-Qorti tqis li l-istess prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie umbagħad sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021, għandu japplika wkoll għall-Artikolu 4A introdott bl-istess Att u għall-istess skop:

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

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

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

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

ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt li tkun għadha miexja l-kawża quddiemu;

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

66. Fil-fehma ta' din il-qorti, dan il-mekkaniżmu l-ġdid imdaħħal fil-liġi tagħna huwa wieħed li jaf iżomm bilanċ ġust bejn il-jeddijiet ta' sidien il-kera li jiġbru kera ġusta u l-interess ġenerali li l-Istat jipprovdi saqaf fuq ras kulħadd (ara f'dan is-sens is-sentenza ***Tonio Brincat et v. L-Avukat tal-Istat*** *deċiża fis-26 ta' Ottubru, 2022 fejn il-Qorti Kostituzzjonali sabet li l-****artikolu 4A tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *huwa konformi mal-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****). Din il-qorti hawnhekk użat il-kliem «jaf iżomm bilanċ ġust» minħabba li hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera dwar dan l-aspett, li mistennija jinqatgħu fi ftit jiem oħra;*

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

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

> *«The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of chargeable rent;»*

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

70. Tassew għalhekk il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibbiltà illi l-kera togħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post – u ma tagħtix, għalhekk, il-possibbiltà li sid il-kera jirċievi l-valur lokatizju sħiħ tal-fond fis-suq ħieles – ma jfissirx, b'daqshekk, illi m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera tibqa' kontrollata biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin (ara ***Mary Fatima Vassallo et v. Carmelo Azzopardi et u Maria Carmela Buħaġiar et v. Avukat tal-Istat et****, it-tnejn li huma deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru, 2022, li*

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

Din il-Qorti taqbel perfettament ma' dan l-insenjament u għalhekk sejra tapplikah għall-każ odjern.

Għalhekk, il-Qorti sejra, għar-raġunijiet suesposti, tilqa' t-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-intimat Camilleri b'dan illi kwalunkwe sejbien ta' leżjoni tad-drittijiet għandha tkun sal-31 ta' Mejju 2021.

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

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

Din il-Qorti tosserva li dawn il-proċeduri huma intiżi sabiex jattakkaw il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, Il-Qorti tosserva d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 47(9) tal-kostituzzjoni li jgħid testwalment hekk:

> *Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fisseħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –*
>
> *(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;*
>
> *(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
>
> *(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew*

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

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

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

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

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

L-ewwel talba tar-rikorrenti hija sabiex din il-Qorti tiddikara li l-fatti premessi jagħtu lok għal vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem, kif ukoll l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

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

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

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.*
>
> *Ħadd ma għandu jigi pprivat mill-possedimenti tiegħu hlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
>
> *Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta skond l-interess generali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

Dan l-Artikolu huwa artikolat fuq tlett prinċipji:

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

ii) Tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjetà jista' jkun biss ġustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Dan mhuwiex dritt assolut u huwa soġġett għal

kondizzjonijiet maħsuba fil-liġi u għall-prinċipji ta' dritt internazzjonali. Min ikun imċaħħad huwa ntitolat għal kumpens xieraq.

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

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et**[9]

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

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi "*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1"*.[10]

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

Fuq l-element tal-interess ġenerali ntqal minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs. L-Onorevoli Prim Ministru et**[11]

> *Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.*[12]

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

---

[9] Qorti Kostituzzjonali deċiża fil-31/01/2014
[10] **Hutten-Czapska vs. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII
[11] deċiża 11/05/2017
[12] **Francis Bezzina Wettinger vs. Kummissarju tal-Artijiet** (Qorti Kostituzzjonali, deċiża 10 ta' Ottubru 2003)

Din id-diskrezzjoni mhix waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[13]

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

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

Fir-rigward tal-element tal-proporzjonalità, ġie deċiż illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma tkunx tissarraf f'leżjoni tal-istess drittijiet, għandu jirriżulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun żammet *"[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1"*.[14]

Fuq dan il-punt, ġie deċiż illi:[15]

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

Illi din il-kwistjoni ġiet evalwata mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem f'numru ta' kawżi, fosthom **Amato Gauci vs Malta** deċiża fil-15 ta' Settembru 2009; **Saliba et vs Malta** deċiża fit-22 ta' Novembru 2011; **Zammit & Attard Cassar vs Malta** deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 u **Buttigieg and others vs Malta** li ġiet deċiża fil-11 ta' Dicembru 2018, fejn il-Qorti sostniet hekk:

---

[13] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**

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

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

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

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

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

Illi bl-istess mod kien hemm evoluzzjoni tal-ħsieb mill-Qorti Kostituzzjonali għal dak li jirrigwarda vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll f’dawn s-sitwazzjonijiet. F’dan is-sens, issir referenza fost l-oħrajn għal **Maria Ludgarda sive Mary Borg vs Rosario Mifsud et.**[16] **, Rose Borg vs Avukat Generali et**[17] **u Emanuel u Dorothy miżżewġin Bezzina vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat u Madeliene Bezzina**[18].

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

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

---

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

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

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

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

> *Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom.*[19]

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

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

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

<u>L-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni</u>

L-Artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni jaqra hekk:

[19] **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 27/03/2015

> *(2) Kull qorti jew awtorità oħra ġudikanti mwaqqfa b'liġi għad-deċiżjoni dwar l-eżistenza jew l-estensjoni ta' drittijiet jew obbligi ċivili għandha tkun indipendenti u imparzjali; u meta l-proċeduri għal deċiżjoni bħal dik huma mibdija minn xi persuna quddiem qorti jew awtorità oħra ġudikanti bħal dik, il-każ għandu jiġi mogħti smigħ xieraq għeluq żmien raġonevoli*

Il-Qorti hawnhekk sejra tirreferi għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Cauchi vs. Malta**, mogħtija mill-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu, 2021, fejn ingħad illi:

> *"94. The Court observes that the complaint under Article 6 (access to court) in the present case concerns the impossibility, or in any event the delay, faced by the applicant in enforcing the judgment in her favour due to the introduction of Act No. XXVII of 2018 (which provided that even with a court judgment, it would not be lawful for the owner to proceed to request the eviction of the occupier without first availing him or herself of the new procedure provided by that law). Thus, the inability of the applicant to bring eviction proceedings (which was, at least on paper, meant to be open to her in the light of the remedy given by the first-instance constitutional jurisdiction) was the result of legislative State action. It follows that the situation is different from that where the violation complained of resulted from the actions or omissions of the constitutional jurisdictions.*
>
> *95. Such an interference by the State can and should be challenged before the constitutional jurisdictions (see, for example, mutatis mutandis, Azzopardi and Others v. Malta (dec.) nos. 16467/17 and 24115/17, 12 March, 2019). These latter courts – in finding in favour of the applicant – have the power (i) to declare the law in question null and void, opening the way for enforcement of the judgment in the applicant's favour, and (ii) to award her financial redress for the breach (see, conversely, Kozachek v. Ukraine, no. 29508/04, §23, 7 December, 2006, and Apostol v. Georgia, no. 40765/02, §46, ECHR 2006-XIV). It is true that having to initiate a further set of constitutional proceedings would further delay the enforcement of the applicant's judgment. However, it would then be for the constitutional jurisdictions to award adequate compensation for this further delay, which may of itself amount to a violation."*

Il-Qorti hija tal-fehma li ladarba ġie introdott l-Att XXIV tal-2021, m'għadx hemm il-ħtieġa li tippronunzja ruħha dwar il-lanjanza sollevata mir-rikorrenti f'dan ir-rigward, ladarba fi kwalunkwe każ qiegħed jiġi deċiż li huma sofrew ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom u għal dan il-ksur qegħdin jingħataw kumpens xieraq.

RIMEDJI

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

F'dan ir-rigward, din il-Qorti qegħda tirreferi għal kawża **Robert Galea vs Avukat Generali et**[20], fejn il-Qorti kkonsidrat:

> *Illi f`dan ir-rigward u wara li hasbet fit-tul, il-Qorti taghzel li taghmel taghha l-principji imwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali f'cirkostanza bhal din (Ara Kost. 31.1.2014 fil-kawza fl-ismijiet Dr. Cedric Mifsud et vs L-Avukat Generali et §§ 32 – 36) u tghid li l-intimati Ganado ma jistghux jibqghu jinqdew bid-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta ladarba b`dak il-mod ir-rikorrent ikun qieghed igarrab ksur tal-jedd tieghu taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.*
>
> *Min-naha l-ohra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta` Qorti mitluba tistharreg ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-gid u l-ghoti ta` kumpens xieraq biex tordna t-tnehhija millpost tal-okkupant li jkun.*
>
> *F`kaz bhal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-ligi taghti l-kompetenza specjali biex iqis kwestjonijiet bhal dawn. Dan jinghad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setghat wesghin ta` rimedju li tista` taghti f`kaz li ssib ksur ta` xi jedd fundamentali tal-parti attrici.*

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

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

Illi rigward il-kumpens, ingħad li "*r-rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita mitlufa*".[21]

Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fid-dettall fuq dan il-punt fil-kawża **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et**,[22]:

> *Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti* ***Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et V Kummissarju tal-Artijiet et*** *deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:*
>
> *Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f'certi kazijiet kellha taghti kumpens f'ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel*

[20] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru 2020
[21] **Maria Stella s. Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali et** - deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016
[22] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016

Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b`mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f'ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja.

Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f`dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.

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

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

Din il-Qorti ser tagħmel tagħha wkoll dak li ġja rriteniet f'okkażjonijiet oħra l-istess Qorti diversament preseduta[23], ċjoè:

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

"…l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi."

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

[23] 223/2019MC **Zammit vs Avukat tal-Istat et** (deciza 15/04/2021)

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

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

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

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

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

Il-Qorti tosserva wkoll dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** tal-4 ta' Mejju 2022 qalet:

1. *Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigward l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet*

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

Applikat dan l-insenjament għal każ odjern isegwi li r-rikorrenti daħlu fiż-żarbun legali tal-ġenituri u b'hekk kwalunkwe leżjoni tmur lura anke għal qabel m'akkwistaw il-proprjetà r-rikorrenti.

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

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

Oltre minn hekk, minħabba l-fatt li kull każ għandu ċ-ċirkostanzi u l-isfond tiegħu, huwa naturali li ma hemmx uniformità fil-*quantum* tal-kumpens li jiġi likwidat mill-qrati tagħna minn każ għal każ. Din il-Qorti tikkonsidra li l-leżjoni fil-konfront tar-rikorrenti bdiet mit-30 ta' April 1987, meta ġiet promolgat l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.

Flimkien ma' dak li hawn fuq jingħad, din il-Qorti ser tagħmel tagħha l-insenjament u d-direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Benjamin Testa et vs l-Awtorità tad-Djar et**[24], fejn intqal hekk:

[24] 68/18/1AF deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ġunju, 2021

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

'102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).

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

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

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

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

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

rappreżentanti l-valur tal-għamara fl-ammont ta' €18,927. Dan iħalli l-figura ta' €44,163.

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

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

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

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

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

Ikkunsidrat ghalhekk:

Illi l-valur lokatizju li ngħata mill-Perit Tekniku tal-fond mertu ta' din il-kawża fil-perjodu minn Mejju tas-sena 1987 sa Mejju 2021:

- 1987 (minn Mejju) sa 1989: elf, erba' mija u sitta u erbgħin Ewro u tlettax-il ċenteżmu (€1,446.13)
- 1990 sa 1994: erbat elef, mitejn u ħdax-il Ewro u tletin ċenteżmu (€4,211.30)
- 1995 sa 1999: sebat elef, mija u wieħed u sebgħin Ewro u ħdax-il ċenteżmu (€7,171.11)
- 2000 sa 2004: disat elef, disa' mija u tnejn u tletin Ewro u tletin ċenteżmu (€9,932.30)
- 2005 sa 2009: sbatax-il elf, mitjen u tnejn u ħamsin Ewro u ħamsa u erbgħin ċenteżmu (€17,252.45)

- 2010 sa 2014: sittax-il elf, ħames mija u sebgħa u għoxrin Ewro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€16,527.35)
- 2015 sa 2019: għoxrin elef, mitejn u tnejn u tletin Ewro u għaxar ċenteżmi (€20,232.10)
- 2020 sa 2021 (sa Mejju): disat elef u sebgħin Ewro u ċenteżmu (€9.070.01)

U jsegwi għalhekk li minn Mejju tas-sena 1987 sa Mejju tas-sena 2021, il-kera globali ġusta kienet tkun fis-somma ta' ħamsa u tmenin elf, tmien mija u tlieta u erbgħin Ewro (€85,843). Effettivament però r-rikorrenti rċevew is-somma ta' tnejn u għoxrin elf u sitt Ewro (€22,006)[25], li turi żbilanċ u sproporzjon evidenti.

Fid-dawl ta' dan kollu, u b'referenza wkoll għall-insenjament hawn fuq riprodott, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunarju għandu jkun ta' **sitta u għoxrin elf u sitta u sittin Ewro (€26,066)** u li l-kumpens non-pekunjarju għandu jkun ta' **għaxart elef Ewro (€10,000)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€85,843 - €25,753 (30% għall-interess ġenerali) = €60,090

€60,090 - €12,018 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €48,072

€48,072 - €22,006 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €26,066

<u>DECIDE</u>

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

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

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

3. **Tillikwida** d-danni pekunarji fis-somma ta' **sitta u għoxrin elf u sitta u sittin Ewro (€26,066)** u d-danni non-pekunarji fis-somma ta' **għaxart elef Ewro (€10,000)**.

4. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **sitta u tletin elf u sitta u sittin Ewro (€36,066)** rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarju kif deċiż hawn fuq.

[25] L-ammont ta' €628.75 għal 35 sena

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

Ian Spiteri Bailey
Onor. Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur