FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF
IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum il-Ġimgħa, 21 ta' Ġunju, 2024.

Kawża Nru. 2

Rik. Nru. 663/2022 ISB

Josephine Schembri (K.I. 667856M) u

Mary-Anne Schembri (K.I. 667956M)

Vs

Josephine Caruana (K.I. 108144M)

U l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Josephine Schembri et** tal-20 ta' Diċembru 2022 u li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi li r-rikorrenti m'għandhom u qatt ma kellhom ebda mezz ieħor xieraq ta' rimedju disponibbli għalihom sabiex jindirizzaw u jikkontestaw il- ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mertu ta' dan ir-rikors, u b'hekk kienu kostretti jirrikorru għal dan ir- rimedju.*

2. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il- fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal- Kap. 69 tal- Liġijiet ta' Malta u bl- Att X tat-2009 bl-operazzjonijiet tal- liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Josephine Caruana għall- fond innumerat numru sittin (60) ġia 34 fi Triq San Rokku, Hal-Kirkop u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl- Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-1 Artikolu tal- Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja reza applikabbli f'Malta bil-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.*

3. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l- intimat Avukat tal- Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal- Kap. 69 u l- Att X tal- 2009 tal- Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ bejn l- inkwilina Caruana u s-sidien peress illi l- kera pagabbli a tenur tal- liġijiet viġenti ma tirriflettix fis-suq u lanqas il- valur lokatizzju tal- propjeta in kwistjoni ukoll ai termini tal- Liġi.*

4. *Tillikwida l- istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti wkoll ai termini tal- Liġi.*

5. *Tikkundanna lill- intimat Avukat tal- Istat iħallas l- istess kumpens u danni likwidati ai termini tal- Liġi, bl- imgħax legali sad-data tal- pagament effettiv.*

U dan taħt dawk il- provvedimenti kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni.

U dan wara illi ppremettew:

1. *Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond uffiċjalment immarkat bin-numru sittin (60) ġia 34 fi Triq San Rokku, Hal-Kirkop. Illi r-rikorrenti akkwistaw il-fond de quo wara l-mewt ta' ommhom Maria Carmela Schembri li mietet nhar id-29 ta' April 1986 (kopja tad-denunzja hawn annessa u mmarkata bħala Dok A).*

2. *Illi dana l- fond huwa soġġett għal kera minn qabel l- elf disa' mija ħamsa u disgħin (1995) u llum il- ġurnata jinsab mikri lill- intimata Caruana versu kera ta'* mitejn u erbatax-il Ewro u erbgha centezmi (€214.04) *fis-sena, bl-effetti tal- Att X tal- 2009.*

3. *Illi a tenur tal- Kap. 69 tal- Liġijiet ta' Malta, ġialadarba l-intimata Caruana kienet ċittadina Maltija u ordinarjament residenti fil- fond in kwistjoni, hija kellha d-dritt a tenur tal- Att XXIII tal- 1979 biex tibqa' tabita fil- fond de quo taħt titolu ta' kera, b'żieda fil- kera skont ir-rata ta' inflazzjoni, pero qatt aktar minn doppju, u li kellha tiżdied darba kull ħmistax-il sena.*

4. *Illi l- kera li qegħdha tħallas l-inkwilina ma tirriflettix il- valur reali tal-propjeta.*

5. *Illi dan il-fond huwa soġġett għall-kera minn qabel l-1995 u ilu mikri lill-konvenuta Josephine Caruana u qabilha l-antekawża tagħha għal aktar minn sebghin (70) sena, versu kera irrizorja ta' tnax-il Lira (Lm12) fis-sena, illum il-ġurnata bil-kera ta'* mitejn u erbatax-il Ewro u erbgha centezmi (€214.04) *fis-sena pagabbli kull sena, din iż-żieda fil-kera bl-effetti tal-Att X tal-2009.*

6. *Illi l-fond in kwistjoni mhuwiex fond dekontrollat u dan kif muri miċ-ċertifikat ta' non-dekontroll anness u mmarkat bħala Dok B).*

7. *Illi kif ingħad il- kera li l- intimata Caruana qegħda tħallas a tenur tal- liġi tammonta għal ta'* mitejn u erbatax-il Ewro u erbgha centezmi (€214.04) *fis-sena, meta l- valur lokatizzju tal- fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal- Kap. 69 tal- Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl- Att X tal- 2009.*

8. *Illi ai termini tal- Ordinanza XVI tal- 1944, ir-rikorrenti ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni stante illi l- kera tar-residenzi ta' fondi li huma regolati b' Kap. 69 tal- Liġijiet ta' Malta u li ma setgħu qatt jaqbżu l- valur lokatizzju ta' dak il- fond li seta' jġib fl- 4 ta' Awwissu 1914.*

9. *Illi ai termini tal- istess Liġi bl- emendi tal- Att X tal- 2009, ir-rata tal- kera għandha tiżdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l- indiċi tal- inflazzjoni.*

10. *Illi l- protezzjoni mogħtija lill- inkwilina Caruana bid-disposizzjonijiet tal- Kap. 69 tal- Liġijiet ta' Malta u tal- Att X tal- 2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal- inkwilin stante li l- valur lokatizzju tal- fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil- Liġi u għalhekk huma bi ksur tal- Kostituzzjoni ta' Malta tal- ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokol tal- Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

11. *Illi billi l-kera hija fissa fil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew u llum-il ġurnata tezisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles, din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina Caruana.*

12. *Illi dan ifisser illi r-rikorrenti ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta stante li bil-liġi dak li kienu jirċievu kien kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aġġustamenti rriżorji tal-Att X tal-2009.*

13. *Illi effettivament bl-istat li hija l-Liġi, anke bl- emendi li daħlu fis-seħħ riċentament b' permezz tal- Att XXIV tas-sena 2021, ir-rikorrenti jibqgħu m'għandhomx speranza reali li qatt jiksbu l-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali tal-istess fond tul ħajjithom.*

14. *Illi għalkemm il-perjodu tal-kirja kien biss għal ċertu żmien, din l-istess kirja tiġġedded minn sena għal sena u r-rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt jirrifjutaw li jġeddu din il-kirja.*

15. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mqiegħda u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma qed jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u dan peress illi l-kera li jitħallsu bl-ebda mod ma hux qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond kif jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*

16. *Illi l-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti hija leżjoni tal-jedd li kull individwu għandu ghat-tgawdija tal-beni tieghu kif stabbilit f'numru wiehed (1) tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u mill-Kostituzzjoni.*

17. *Illi dan kollu ġia ġie determinat fil-kawżi Amato Gauci vs Malta (no. 47045/06) deċiża mill-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others vs Norway (nru. 13221/08) u (2139/10) deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta (applikazzjonu nru. 1046/12) deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.*

18. *Illi din hija wkoll diskriminatorja sia ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

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

20. *Illi l-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien oħra li ma krewx il-proprjeta' tagħhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal- 1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizzju meta ż-żmien pattwit tal-kirja tiġi fit-tmiem tagħha, u jistgħu anke jassoġġettaw il-kunsens tagħhom għal kundizzjoni li l-kirja tiżdied.*

21. *Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

22. *Illi għalhekk l-esponenti jħossu li fir-rigward tagħhom qiegħed jiġi miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal istess Konvenzjoni u dan billi huma b'mod diskriminatorju qed jiġu privati u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma jingħataw kumpens ġust għal dan.*

Rat id-dokumenti ppreżentati mar-rikors (fol 5 sa fol 16).

Rat id-digriet tagħha tat-2 ta' Jannar 2023 u li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għas-17 ta' Frar 2023 fid-9:30a.m.

Rat ir-**risposta** tal**-Avukat tal-Istat** intavolata fid-9 ta' Jannar 2023 (fol 21) li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti iridu jġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom għall-fond in kwistjoni;*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti jridu jġibu prova li l-kirja in kwistjoni f'dawn il-proċeduri hi verament imħarsa mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

3. *Illi l-esponent jikkontendi illi r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dana ai termini tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;*

5. *Illi dwar l-ilment mibni fuq l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni (imsemmija biss fil-premessi) l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta` smiegħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-"procedural fairness" ta` kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-ligi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti u b'hekk l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;*

6. *Illi sabiex ir-rikorrenti tista' jallega li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu ai termini tal- artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, imsemmi biss fil-premessi, ir-rikorrenti trid tipprova wkoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;*

7. *Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

8. *Illi r-rikorrenti ma jistgħux jippretendu kumpens anke għaż-żmien li l-antekawża tiegħu kienu propjetarji tal-fond stante illi d-drittijiet fundamentali huma fihom infushom drittijiet personali u ma jistgħux jiġu trasferiti;*

9. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss bejn it-30 ta' April, 1987 sal-31 ta' Mejju, 2021 u cioè mid-data stabbilita fl-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta sa l-aħħar data qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;*

Rat ir-**risposta** ta' **Josephine Caruana** intavolata fis-17 ta' Jannar 2023 (fol 24) li permezz tagħha eċċepiet:

1. *Illi il- kirja hija waħda ġusta u ma jeżistux l- elementi estremi rikjesti fil- liġi sabiex jiġu akkolti t-talbiet avvanzati mir-rikorrenti.*

2. *Illi l- esponenti m' hijiex il- leġittimu kontradittur għat-talbiet tar-rikorrenti għaliex ċertament ma jistax jiġi ddikjarat li l- esponenti b'xi mod qiegħda tilledi d-drittijiet Kostituzzjonali u dawk imħarsa mill- Konvenzjoni Ewropeja tar-rikorrenti stante li hija qatt ma kellha u m'għandha ebda poter leġislattiv u ċertament m' hemm l- ebda ness bejn il- ksur tad- drittijiet lamentati mir-rikorrenti u l- aġir tagħha.*

3. *Illi l-intimata Caruana dejjem okkupat il- fond in kwistjoni skont id-disposizzjonijiet tal-liġi u b'ħarsien assolut lejn dak li tirrikjedi il-liġi u għaldaqstant, l-ilment tar-rikorrenti m'huwiex konsegwenza ta' xi mankanza tal- esponenti.*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas- suespost, bl-emendi li ġew introdotti permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 ossia r-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, r- rikorrenti għandhom rimedju effettiv sabiex izidu l-kera relatata ma' dan l-fond;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fl-ipotesi li r-rikorrenti sofrew xi leżjoni tad-drittijiet tagħhom bi promulgazzjoni tal-liġi in kwistjoni, ma jsegwix illi l-esponenti ghandha issofri direttament minhabba tali allegata lezjoni tad-drittijiet liema leżjoni kienet indipendenti minnha. Ghalhekk l-esponenti m'għandiex issofri minħabba kwalsiasi rimedju li jingħata lir-rikorrenti u dan stante li jista' jiġi kkawzat pregudizzju serju lill-istess eccipjenti;*
6. *Illi finalment u assolutament mingħajr preġudizzju, l- esponenti minn issa ser tirriserva il- jedd ta' rivalsa kontra l- Gvern ta' Malta f'każ illi hija tigi b'xi mod spussessata u/ jew żgumbrata mill- fond oġġett ta' dawn il- proċeduri u kif ukoll tirriżerva il- jedd tar-rivalsa kontra s-sid tal- fond u ċioe r-rikorrenti għad-danni.*
7. *Illi mingħajr preġudizzju għal dan kollhu li ġie premess, kwalunkwe spejjeż relatati mal-kawża m'għandhomx jiġu sopportati mill-esponenti, anke għaliex l-esponenti dejjem onorat l-obbligi tagħha skont il-liġi;*
8. *Salv' eċċezzjonijiet oħra.*

Rat fl-udjenza tas-17 ta' Frar 2023 b'digriet ta' din il-Qorti, ġiet nominata bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament għar-rikorrenti, il-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fil-fond mertu tal-kawża u tistabbilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond bejn is-sena 1987 sa Mejju 2021, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu.

Rat ir-Rapport tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea maħluf fl-1 ta' Ġunju 2023 (fol 31 et seq).

Rat illi fl-udjenza tal-14 ta' Lulju 2023, ir-rikorrenti ddikjaraw li kienu qed jistrieħu fuq ir-Rapport tal-Perit Tekniku.

Rat illi fl-udjenza tad-29 ta' Novembru 2023, l-intimata Caruana ppreżentat nota (fol 56) b'kopji tal-kotba tal-kera (fol 57 sa fol 107). Rat ukoll id-dikjarazzjonijiet tad-difensuri tal-partijiet li m'għandhomx aktar provi x'jipproduċu.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi tal-partijiet.

Rat illi fl-udjenza tal-25 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 **fatti**:

Illi fl-affidavit tagħha, ir-rikorrenti **Josephine Schembri,** 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 bin-numru **60, Triq Santu Rokku, Ħal Kirkop,** li oriġinarjament ommha Maria Carmela Schembri kienet wirtet mingħand iz-zija tagħha Giuseppe Grech.

Tispjega illi l-fond iddevolva fuqha u fuq oħtha meta ommha mietet fis-sena 1986, u l-propjeta *de quo* (dak iż-żmien bin-numru 34) ġiet debitament denunzjata permezz ta' denunzja numru 2487/86.

Tgħid li l-fond *de quo* kien oriġinarjament mikri lil omm u missier l-intimata Josephine Caruana u b'hekk hi kellha dritt li tibqa' tgħix fih anke wara l-mewt tal-istess ġenituri tagħha u b'hekk ilha tgħix fil-fond għal aktar minn ħamsin sena u dana b'kera li llum tammonta għal mitejn u erbatax-il Ewro u erba' ċenteżmi (€214.04) fis-sena.

Issostni li l-valur tal-kera kieku jistgħu jikru l-fond fuq is-suq miftuħ tkun tammonta għal ħafna aktar u oltre` minn hekk ma jistgħux jieħdu ħwejjiġhom lura.

Tikkontendi li l-liġijiet in kwistjoni huma nġusti u ma jħarsux id-drittijiet tagħhom bħala sidien u għalhekk huma kellhom jintavolaw dawn il-proċeduri għax isostnu li d-drittijiet tagħhom qed jiġu mittiefsa.

Permezz ta' nota l-intimata **Josephine Caruana** ippreżentat l-irċevuti tal-kera tal-fond *de quo* mis-sena 1980 sas-sena 2023, li l-Qorti ħadet konjizzjoni tagħhom.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea,** b'rapport maħluf fl-1 ta' Ġunju 2023 (fol 31 et seq), irrelatat li l-<u>valur tal-fond</u> in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mitejn u sittin elf Ewro (€260,000).

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

1987 sa 1991	€924 fis-sena	€4,620 ta' ħames snin
1992 sa 1996	€1,260 fis-sena	€6,300 ta' ħames snin
1997 sa 2001	€1,890 fis-sena	€9,450 ta' ħames snin
2002 sa 2006	€2,240 fis-sena	€11,200 ta' ħames snin
2007 sa 2011	€3,200 fis-sena	€16,000 ta' ħames snin
2012 sa 2016	€3,520 fis-sena	€17,600 ta' ħames snin
2017 sa 2020	€6,400 fis-sena	€25,600 ta' erba' snin
2021	€8,400 fis-sena	€8,400 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' disgħa u disgħin elf, mija u sebgħin Ewro (€99,170) mis-sena 1987 sal-aħħar tas-sena 2021, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun ġust u ekwu skont il-valur tal-fond fis-suq liberu.

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

Ikkunsidrat Ulterjorment:

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

Ir-rikorrenti, fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat jissottomettu b'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Ġenerali** deċiża fis-7 ta' Frar 2017, li r-rikorrenti akkwistaw il-fond mertu tal-kawża mill-wirt ta' Maria Carmela Schembri, kif jirriżulta mid-dokumenti esebiti fil-mori tal-proċeduri u b'hekk m'hemm ebda dubju dwar it-titolu tar-rikorrenti.

Ir-rikorrenti jissottomettu li d-drittijiet tagħhom kif sanċiti bl-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea qegħdin jiġu vjolati stante li ma kellhomx il-pussess liberu tal-fond mertu tal-kawża għal numru ta' snin u dana minħabba l-liġijiet viġenti. In sosten ta' dan jagħmlu riferenza għal numru ta' deċiżjonijiet.[1]

Isostnu li la darba hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, l-istat għandu jħallas kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara li huma soffrew għal dak iż-żmien kollu.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-25 ta' Frar 2016, jispjegaw li sabiex ikun hemm ksur irid ikun hemm inteferenza mill-istat fid-dritt jew il-pussess tal-propjeta`, liema interferenza tista' tiġi ġustifikata jekk jiġu sodisfatti b'mod kumulattiv dawn it-tlett kriterji:

i. Meta jkun hemm skop leġittimu fl-interess pubbliku
ii. Hemm proporzjonalita u bilanċ ġust bejn l-interess pubbliku u l-protezzjoni tad-drittijiet tal-bniedem
iii. Hemm ċertezza legali

Fir-rigward tal-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-istat, u ċioe` l-inapplikabilita` tal-artikolu 37 u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol jagħmlu referenza għad-deċiżjonijiet suċitata fl-ismijiet **Rose Borg vs Avukat Ġenerali** u jsostnu li f'dawn iċ-ċirkostanzi wieħed qatt ma jista' jasal għall-konklużjoni li l-kirja kienet waħda voluntarja.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Albert Cassar vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, isostnu li l-Qorti għandha setgħa tagħti kemm danni pekunjarji u danni non-pekunjarji, kif ukoll kwalunkwe rimedji oħra xierqa.

Isostnu li meta isir paragun bejn il-kera li rċevew ir-rikorrenti mal-valur lokatizzju kif stabbilit mill-Perit Tekniku tal-Qorti hemm differenza ta' ftit anqas minn ħamsa u disgħin elf Ewro (€95,000) bħala introjtu tal-ħlas ta' kera u jgħidu li meta jsir dan il-paragun jirriżulta li r-rikorrenti kienu qegħdin jirċievu inqas minn tnejn fil-mija (2%) tal-valur li kien dovut lilhom u b'hekk il-ksur tad-drittijiet fundamentali huwa wieħed lampanti.

Ir-rikorrenti jagħmlu referenza ampja għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Cauchi vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021, kif ukoll għad-deċiżjoni fl-ismijiet

[1] Mary Anne Busuttil vs Tabib John Cassar et, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Ottubru 2014, Vincent Curmi et vs Avukat Ġenerali.

Erika Gollcher et vs Avukat tal-Istat deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022 u jsostnu li l-kumpens pekunjarju f'dawn il-proċeduri m'għandux ikun inqas minn sebgħa u erbgħin elf, mija u ħamsa u tletin Ewro (€94,270).

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Angela Galea et vs Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-3 ta' Ġunju 2021 isostnu li d-danni non-pekunjarji għandhom jammontaw għas-somma ta' ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena ta' ksur tad-drittijiet fundamentali.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Min-naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, jibda biex jgħid li r-rikorrenti ma ġabu ebda prova kif il-fond għadda f'idejhom, jekk hux b'titolu ta' legat jew bħala eredi universali u mid-denunzja ppreżentata ma jirriżultax is-sehem tal-fond u għalhekk iqis li t-titolu mhux wieħed suffiċjenti.

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

Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni in vista tal-ġurisprudenza vasta, illimita ruħu fis-sottomissjonijiet biss dwar il-proporzjonalita fl-applikazzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan ir-rigward, isostni li r-rikorrenti ma wrewx li ġarrbu xi piż eċċessiv u sproporzjonat minħabba l-liġijiet tal-kera u dana stante li l-imsemmi artikolu ma jiggarantixxix kumpens sħiħ għall-ġeneralita tal-każijiet kollha. Isostni li bid-dħul tal-emendi fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera setgħet tiġi aġġustatha. Oltre minn hekk, l-artikolu 4A tal-Kap 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021 l-kera tista' tiżdied għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-propjeta u hemm anke l-posibbilita li inkwilin jiġi żgumbrat jekk ma jissodisfax it-test tal-mezzi.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Da parti tagħha l-intimata **Josephine Caruana** ssostni li hi tifhem li l-involviment tagħha f'din il-kawża jservi unikament għall-intergrita` tal-ġudizzju madanakollu hi tinsisti li hi ċertament ma taħtix u ma tistax tinżamm responsabbli għall-mod kif ġiet regolata l-kera.

Tissottometti li hi dejjem imxiet mal-liġi u ħallset il-kera, li ġiet aċċettata fil-ħin u b'hekk m'għandhiex teħel danni jew spejjeż tal-proċeduri odjerni.

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-propjeta` in kwistjoni, mentri fit-tieni eċċezzjoni tiegħu talab li tinġieb prova li l-kirja in kwistjoni hi verament imħarsa mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

> *"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet al-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Il-Qorti tosserva li mid-dokumenti esebiti jirriżulta li r-rikorrenti għandhom titolu fuq il-propjeta` *de quo* wara li wirtu l-istess propjetà mingħand ommhom, kif jirriżulta kemm mid-dokument tad-denunzja ppreżentat in atti, kif ukoll mill-firem li jidhru fil-kotba tal-kera wkoll esebiti.

Fir-rigward tal-prova tal-kirja, il-Qorti tosserva li hemm qbil bejn ir-rikorrenti u l-intimata Caruana li l-fond ilu mikri għall-bosta snin, ferm qabel l-1995 u għalhekk il-Qorti hija sodisfatta li l-propjeta` *de quo* hija verament soġġetta għall-kirja protetta ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għalhekk din il-Qorti ser tgħaddi biex tiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

<u>Eċċezzjoni li l-intimata Josephine Caruana mhix il-leġittima kontradittriċi f'din l-azzjoni</u>

Skont it-tieni eċċezzjoni tal-intimata Caruana, ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali, huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk hija ssostni li mhijex il-leġittima kontradittriċi 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*

[2] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

> *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 il-protezzjoni 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 l-pożizzjoni tagħha qua inkwilina residenti fil-fond. <u>Dan hu fl-interess tagħha</u>.*

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid mar-raġunament tal-Qorti fil-kawża suesposta ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk il-Qorti **ser tgħaddi biex tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-intimata Caruana.**

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

L-intimata Caruana permezz tar-raba' eċċezzjoni tagħha teċċepixxi n-nuqqas t'eżawriment tar-rimedju ordinarju, filwaqt li l-Avukat tal-Istat permezz tal-eċċezzjonijiet ulterjuri tiegħu jeċċepixxi li din il-Qorti għandha tqis ir-rimedji disponibbli ai termini 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) tal-Kostituzzjoni;

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 għaliħ 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 għar-rimedju 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 tagħha."[6]

"Il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili 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].

---

[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

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 tal-artikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"*

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

Il-Qorti f'dan ir-rigward tagħmel referenza għad-deċiżjoni tagħha, diversament preseduta, fl-ismijiet **Jean Paul Zammit et 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*

[8] Rik 40/10

> *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. Madanakollu l-Qorti tinnota li r-rikorrenti, fit-talba tagħhom għall-valutazzjoni tal-Perit tal-Qorti waqqfu sa Mejju 2021 u għalhekk ir-rikorrenti qiesu diġà` li għandhom rimedju ordinarju minn dik id-data 'l quddiem.

Għalhekk, il-Qorti sejra għar-raġunijiet suesposti tiċħad ir-raba` eċċezzjoni tal-intimata Caruana.

<u>L-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhuwiex applikabbli 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-disposizzjonijiet 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 fis-seħħ minnufiħ 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-Awtorita tad-Djar et** deċiża minn din il-Qorti (diversament preseduta) fit-27 t'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:

It-tieni 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.

Illi għal dak li jirrigwarda l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, kif diġa` ġie kkonsiderat hawn fuq, dan ma japplikax 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 ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

Dan l-Artikolu huwa artikolat fuq tlett principji:

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

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

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

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

> *"...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala riżultat tat-twettieq ta' liġijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, ġew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-użu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jiġu 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 leġittimu fl-interess ġenerali, u*
> *(iii) bilanċ ġust. "*

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*

---

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

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 ġustifikat fl-interess ġenerali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux sempliċi ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess ġenerali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-ġid 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'għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli. (Grgić et al., *The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017)

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-proprjet` 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 Protokol 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*

---

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

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 għandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens ġust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, iħoss li jrid jintervjeni fl-użu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li ċ-ċittadin privat ma jiġix ippreġjudikat u li jingħata kumpens xieraq għall-uzu impost. L-aspett socjali ta' liġi trid tiġi evalwata mill-Gvern, u sta għall-Gvern jara li liġi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jiġu aġevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' ċittadin, u hawn il-ħtieġa ta' bilanċ gust. Jinkombi fuq il-Gvern li joħloq mekkanizmu li f'kull każ iwassal ghal bilanċ ġiust u għall-fini ta' dan il-każ, 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:

> *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.*

---

[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)

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 akkwista propjeta` li kienet soġġetta għal kera. Meta l-antekawża tar-rikorrenti kien kera il-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.

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

Irid jingħad illi hawnhekk mhux in diskussjoni d-dritt tal-Istat li permezz ta' leġislazzjoni jikkontrolla l-użu tal-proprjetà meta dan ikun 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 għall-Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilita li dawn jipprendu l-pussess tal-fond tagħhom.*[19]

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

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 ndħil fid-dritt konvenzjonali tal-atturi għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, stante li permezz tagħhom nħolqot "*forced landlord-tenant relationship*" għal żmien indefinit, b'mod li r-rikorrenti qegħdin isofru deprivazzjoni tal-proprjetà tagħhom, stante li ma jistgħux jieħdu lura l-proprjetà ħlief taħt ċerti kondizzjonijiet restritti.

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

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

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 kawza **Robert Galea vs Avukat Generali et**[20], fejn il-Qorti kkonsiderat:

> *Illi f`dan ir-rigward u wara li ħasbet fit-tul, il-Qorti tagħżel li tagħmel taghha l-principji imwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali f'ċirkostanza bħal din (Ara Kost. 31.1.2014 fil-kawża fl-ismijiet Dr. Cedric Mifsud et vs L-Avukat Ġenerali et §§ 32 – 36) u tgħid li l-intimati Ganado ma jistghux jibqgħu jinqdew bid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Liġijiet ta` Malta ladarba b`dak il-mod ir-rikorrent ikun qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.*
>
> *Min-naħa l-oħra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta` Qorti mitluba tistħarreg ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-ġid u l-għoti ta` kumpens xieraq biex tordna t-tneħħija mill-post tal-okkupant li jkun.*
>
> *F`kaz bħal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-liġi tagħti l-kompetenza speċjali biex iqis kwestjonijiet bħal dawn. Dan jingħad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setgħat wesgħin ta` rimedju li tista` tagħti f`każ li ssib ksur ta` xi jedd fundamentali tal-parti attriċi.*

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**

[20] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottobru 2020

jekk kirja għandhiex tiġi ddikjarata xjolta jew jekk l-inkwilini 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.

Il-likwidazzjoni tal-kumpens

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[22]:

> *Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza għas-sentenza ta` din il-Qorti **Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et V Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal leżjoni ta` dritt fondamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat gie osservat:*
>
> *Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ għandu jiġi trattat u deċiż fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja ħasset li f'ċerti każijiet kellha taghti kumpens f'ammont inferjuri ghal dak li ngħata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b`mod li bilfors kumpens li jingħata ikun f'ammont viċin dak li tagħti l-Qorti Ewropeja.*
>
> *Fil-każ odjern l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f`dan il-każ ikun fl-ammont ta` ħamsa u għoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu l-proċeduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iż-żmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` tagħhom mingħajr ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` tagħhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond.*
>
> *Issa għalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` leżjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-każ odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum.*
>
> *Dawn huma (1) it-tul ta` żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom, (2) il-grad ta` sproporzjon relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma` dak li jista` jigi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-miżura, (3) id-danni materjali*

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

sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni 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 tagħmel referenza għal dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et vs Avukat Generali et** (PA 27/062019) fis-sens li*

"…l-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta` xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u ħlas ta` danni ċivili mġarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

Fir-rigward tal-kumpens li għandu jiġi likwidat favur individwu li jkun sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, ġie deċiż illi

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

Il-Qorti tagħraf 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:

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

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

Tenut kont ta' din il-ġurisprudenza għalhekk, meta l-Qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens, hija m'għandhiex 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 ipperċepixxew fis-suq ħieles;
iii) Iż-żmien li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom damu iġġarrbu l-istat ta' sproporzjon;
iv) Il-fatt li r-rikorrenti ma baqgħux jaċċettaw l-ħlas tal-kera;
v) Iż-żmien li fiħ 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 t'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:

> *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).*

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

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

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

- 1987 (minn Mejju) sa 1991: erbat elef, tliet mija u tnax -il Ewro (€4,312)
- 1992 sa 1996: sitt elef u tliet mitt Ewro (€6,300)
- 1997 sa 2001: disat elef, erba' mija u ħamsin Ewro (€9,450)
- 2002 sa 2006: ħdax -il elf u mitejn Ewro (€11,200)
- 2007 sa 2011: sittax -il elf Ewro (€16,000)
- 2012 sa 2016: sbatax -il elf u sitt mitt Ewro (€17,600)
- 2017 sa 2020: ħamsa u għoxrin elef u sitt mitt Ewro (€25,600)
- 2021 (sa Mejju): elf u ħames mitt Ewro (€1,500)

Isegwi għalhekk li minn Mejju tas-sena 1987 sa Mejju tas-sena 2021, il-kera globali ġusta kienet tkun fis-somma ta' wieħed u disgħin elf, disa' mija u tnejn u sittin Ewro (€91,962). Effettivament ir-rikorrenti rċevew is-somma ta' elfejn, disa' mija u għoxrin Ewro u ħamsa u disgħin ċenteżmu (€2,920.95)[25], li turi l-iżbilanċ u sproporzjon evidenti.

Fid-dawl ta' dan kollu, u b'referenza wkoll għall-insenjament hawn fuq riprodott, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunarju għandu jkun ta' **tmienja u erbgħin elf,**

[25] L-ammont meħud min-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti

ħames mija u sebgħa u sebgħin Ewro (€48,577) u li l-kumpens non-pekunarju għandu jkun ta’ **għaxart elef Ewro (€10,000)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€91,962 - €27,589 (30% għall-interess ġenerali) = €64,373

€64,373 - €12,875 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €51,498

€51,498 - €2,920.95 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €48,577

DECIDE

GĦALDAQSTANT, għal dawn il-motivi, il-Qorti qed taqta` u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimati konformement ma’ dak hawn fuq deċiż, tgħaddi biex tichad il-bqija tal-eċċezzjonijiet u biex 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-Liġijiet 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’ **tmienja u erbgħin elf, ħames mija u sebgħa u sebgħin Ewro (€48,577)** 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’ **tmienja u ħamsin elf, ħames mija u sebgħa u sebgħin Ewro (€58,577)** rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunarju kif deċiż hawn fuq.

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

Ian Spiteri Bailey
Onor. Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur