QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum il-Ġimgħa 4 t'Ottubru, 2024

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 476/2022 MH

Numru:3

Pierre Cauchi, Andre' Cauchi, Ambra Sant Fournier
u Alba Gutierrez Garcia

vs

L-Avukat tal-Istat u Teresa Azzopardi

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali ta' Andre' Cauchi et tat-13 ta' Settembru 2022** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

"Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond bin-numru 5, Bay Street, San Giljan;

llli dan il-fond huwa soġġett għal lokazzjoni residenzjali, liema lokazzjoni ilha fis-seħħ għal għexieren ta' snin u qabel l-1995, tant illi qabel kien mikri Iil Paul Buhagiar, u għalhekk hija waħda kontrollata bil-provvedimenti tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69), l-Att X tal-2009 li emenda l-Kodiċi Ċivili u l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati (Att XXIV tal-2021);

llli permezz tal-artikolu 3 ta' Kapitolu 69, il-lokazzjoni baqgħet tiġġedded kif għalaq iż:- żmien tal-kiri, bl-istess kondizzjonijiet u kera, u sidien il-kera la setghu jieħdu lura l-pussess tal-fond (għajr f'cirkostanzi limitati pprovduti fl-artikolu 9 tal-istess kapitolu), u lanqas ma setgħu jgħollu l-kera għal rata ġusta u realistika li tirrifletti s-suq liberu minhabba l-applikazzjoni tal-artikolu 4 tal-istess kapitolu;

***Illi** permezz tal-artikolu 1531B tal-Kodici Ċivili, illi daħal fis-seħħ permezz tal-Att X tal- 2009, din il-lokazzjoni baqgħet soġġetta għal-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Gunju 1995, hekk iżda illi mill-1 ta' Jannar 2010 beda japplika l-artikolu 1531Ċ, liema artikolu stabilixxa kera minima ta' mija u ħamsa u tmenin ewro (€185) fis-sena u pprovda għal awmenti tal-kera kull tlett snin skond l-għoli tal-ħajja, liema awmenti l-intimata Teresa Azzopardi xorta baqgħet ma hallsitx;Illi minkejja d-dħul fis-seħħ tal-artikolu 1531Ċ, il-fond għadu soġġett għal kera miżera li hija ferm iktar baxxa minn dik li r-rikorrenti kienu jirċievu li kieku setgħu jikru il-fond fis-suq liberu, ħaga li sa lum għadhom preklużi milli jagħmlu għar-raġunijiet fuq spjegati;*

llli għalhekk ir-rikorrenti ġew privati minn ħwejjiġhom mingħajr l-ebda ġustifikazzjoni valida u mingħajr l-ebda kumpens, għajr kera rriżorja, bil-konsegwenza illi sofrew ksur tad-drittijiet proprjetarji tagħhom hekk kif inhuma protetti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem;

Illi anke jekk stess (għall-grazzja tal-argument) jitqies għal xi raġuni illi r-rikorrenti kellhom u/jew għandhom ikomplu jerfgħu xi piż fl-interess pubbliku, tali piż impost fuqhom huwa ferm sproporzjonat u xorta waħda jagħti lok għal vjolazzjoni tad-drittijiet proprjetarji tar-rikorrenti;

Illi minkejja d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 illi ta lir-rikorrenti l-possibilita' illi jitolbu lill-Bord li Jirregola I-Kera sabiex jirrevedi l-kera sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tal-fond, ir-rikorrenti ma għandhom l-ebda possibilità oħra għajr illi jirreferu l-ilment tagħhom quddiem din il-Qorti sabiex jigu kkumpensati għall-vjolazzjoni illi soffrew matul iż-żmenijiet, u illi għadhom isofru, għaliex għalkemm l-imsemmi Bord jista' jirrevedi l-kera futura, ma jistax jikkumpensahom għall-vjolazzjonijiet illi soffrew, u li jistgħu jsofru, anke jekk tiġi riveduta l-kera a tenur tal-att hawn imsemmi, stante li tali liġi tillimita l-awment għal 2% tal-valur tal-proprjeta, liema rata xorta tkun inqas mir-rata tal-kera fis-suq liberu;

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitlobu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex jogħġobha:

1) *Tiddikjara illi minħabba l-okkupazzjoni da parti tal-intimata Teresa Azzopardi tal- proprjeta 5, Bay Street, San Giljan bl-applikazzjoni a) tal-Kapitolu 69, partikolarment l- artikoli 3, 4 u 9 tal-istess kapitolu u b) tal-artikoli 1531B u 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, jew liema minnhom, ir-rikorrenti soffrew u għadhom qegħdin isofru vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Maita u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem;*

2) *Tiddikjara nulli u bla effett l-istess artikoli, jew liema minnhom, in kwantu jilledu d- drittijiet fundamentali u kostituzzjonali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta tagħhom 5, Bay Street, San Giljan;*

3) *Tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji kollha illi jidhrilha illi huma xierqa fiċ-ċirkostanzi sabiex a) jigu rimedjati l-vjolazzjonijiet tad-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali subiti mir-rikorrenti u b) jiġu protetti u mħarsa l-istess drittijiet, inkluż illi:*

i) *tillikwida l-kumpens xieraq pagabbli lir-rikorrenti għall-ksur tad-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali subiti minnhom sa llum, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex inallsu l-kumpens hekk likwidat, u dan b'riserva għal kwalsiasi dannu ulterjuri li jistgħu jsofru r-rikorrenti sa ma jerġgħu jiġu reintegrati interament fil-pussess liberu u reali tal-proprjeta tagħhom;*

ii) *konsegwentement, tittermina l-lokazzjoni de quo u tawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond b'mod immedjat u b'hekk tevita l-kontinwazzjoni tal-vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom; u*

iii) *kemm-il darba l-lokazzjoni ma tiġix itterminata, tiddikjara u tordna illi l-intimata Teresa Azzopardi ma tistax tibqa' tinvoka 1-artikolu 3, 4 u 9 tal- Kapitolu 69 u 1-artikoli 1531B u 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili sabiex tkompli tokkupa l-imsemmija proprjeta tar-rikorrenti.*

BI-ispejjez kontra l-intimati jew min minnhom, li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni, u b'riserva ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti."

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tal-11 ta' Jannar 2023**[1] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

"In suċċint, l-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens illi, bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, u ċioe l-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili u d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż id-disposizzjonijiet illi daħlu fis-seħħ jew ġew emendati permezz tal-Att XXIV tal-2021, qed jiġi vjolat id-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tagħhom, kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

[1] Fol 12 et seq

1. *ILLI, preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti (1) tat-titolu tagħhom għall-proprjetà mertu tal-kawża; (2) tal-kirja li qed jilmentaw minnha; u (3) li tali kirja hija effettivament soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Liġi impunjati;*

2. *ILLI, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn ir-rikorrenti jilmentaw mid-dħul fis-seħħ tar-rimedju pprovdut mill-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tali ilment huwa intempestiv stante illi, minn qari tar-rikors promotur, jidher li r-rikorrenti għadhom ma eżawrixxewx tali rimedju;*

3. *ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-allegazzjonijiet u talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan għas-segwenti raġunijiet illi qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

4. *ILLI, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, tali ilment huwa nsostenibbli stante li, skond 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';*

5. *ILLI, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, skont l-istess artikolu kwalunkwe miżura illi tikkontrolla l-użu tal-proprjetà, bħalma għandna f'dan il-każ, għandha tissodisfa tliet elementi, u ċioe il-legalità, l-interess pubbliku, u l-proporzjonalità. Ma hemm ebda dubju li l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;*

6. *ILLI, il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrent huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. Fl-istess waqt, tali liġijiet jiżguraw illi s-sid tal-fond jirċievi kera adegwata, tenut kont tal-iskop soċjali tal-liġi in kwistjoni, u li jkun jista' jitlob awment fil-kera kull tant żmien, liema kera tkun ibbażata fuq il-valur tal-fond fis-suq miftuħ. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

7. ILLI, dwar l-element ta' proporzjonalità, tajjeb li wieħed jiftakar li f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, huwa aċċettabbli illi l-kumpens għall-kontroll fl-użu tal-fond ma jkunx il-valur lokatizzju sħiħ fis-suq miftuħ. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċjoe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni, għan illi ma huwiex kontestat mir-rikorrenti. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** *irrikonoxxiet li: "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 rent chargeable";*

8. ILLI mal-miġja tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti jistgħu jitlobu lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni. 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. B'żieda ma dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sid bħar-rikorrenti jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

9. ILLI konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-inkwilin qed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi biex issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u, jew tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi biex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

10. ILLI, ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

GHALDAQSTANT*, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli*

Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

Rat **ir-risposta tal-intimata Teresa Azzopardi tal-10 ta' Marzu 2023**[2] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. *"Illi preliminarjament, ir-rikorrenti ghandhom jgibu l-prova tat-titolu rispettiv taghhom fuq il-fond de quo u kemm ilhom sidien tal-fond in kwistjoni;*

2. *Illi huwa minnhu illi l-intimata tiddettjeni l-fond 5, Triq il-Bajja, San Giljan, b'titolu ta' inkwilina b'rata ta' kera kif stabbilita ai termini tal-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghall premess, l-esponenti qed tokkupa l-fond taht titolu validu fil-ligi, u ghalhekk mhix qed tippregudika d-drittijiet tar-rikorrenti b'ebda mod;*

4. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti fir-rikors promotur, in kwantu huma diretti kontra l-eccipjenti, ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra r-rikorrenti, billi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li hija tgawdi l-fond in kwistjoni b'titolu validu ta' kera u ghalhekk it-talbiet ma jistghux jigu akkolti fil-konfront tal-eccipjenti;*

5. *Illi tul il-perijodu lokatizzju, l-intimata hadet hsieb il-fond imsemmi u ghamlet xoghlijiet necessarji kollha, liema xoghlijiet saru ghas-spejjez taghha;*

6. *Illi inoltre, in kwantu ghall-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija wkoll ibbazata fuq allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 ta' Protokoll 1 tal-Kapitolu 319, jigi rilevat li ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 ta' Protokoll 1 tal-Kapitolu 319 billi l-*

[2] Fol 17 et seq

artikoli tal-ligi li jirregolaw il-kirja de quo ma jipprevedux u ma jwasslux ghal tehid forzuz jew obbligatorju ta' proprjeta` jew possedimenti. Se mai huwa biss kontroll ta' uzu ta' proprjeta` fil-parametri kemm tal-Kostituzzjoni kif ukoll taht il-Kapitolu 319. Kull kaz ghandu jigi ezaminat mill-fattipsecie partikolari tieghu.

7. Illi d-disposizzjonijiet taht il-Kapitolu 69 in kwistjoni huma mizuri ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni. L-esponenti ma ghamlu assolutament xejn hazin billi avvalaw ruhhom mid-disposizzjonijiet tal-ligi li kienu fis-sehh meta sar il-kuntratt enfitewtiku;

8. Illi kwantu ghal ilment msejjes fuq l-artikolu 1 Protokoll 1, jigi rilevat li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta` skond l-interess generali u sabiex anke jigu ndirizzati l-htigijiet socjali. Il-mizuri taht l-artikoli citati tal-Kapitolu 69 kif ukoll tal-artikoli 1531B u 1531C tal-Kodici Civili huma mizuri ta' natura socjali mmirati biex persuni ma jigux imkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom. B'hekk dan l-artikolu fih innifsu ma jistghax jigi kklassifikat bhala wiehed mhux legittimu jew mhux ta' interess generali.

9. Illi f'cirkostanzi simili huwa maghruf u accettat illi fil-kuntest ta' akkomodazzjoni socjali, l-livelli tal-kera ma jistghux jitpoggew fuq l-istess keffa tal-valur fuq is-suq hieles. L-istat igawdi margini wiesgha taht dan l-aspett.

10. Illi fl-iskrutinju tal-ligi u applikazzjoni tal-istess ghal fattispecje tal-kaz, l-valur tal-kera m'ghandux jitqies mill-binarju spekulattiv izda ghandu jitqies fil-kuntest partikolari tal-kaz inniffsu tenut kont tal-margini wiesgha ta' apprezzament li l-istat igawdi f'mizuri tal-interess generali partikolarment dawk relatati ma' social housing, tenut kont tal-fatt ukoll illi l-intimata hija penzjonanta ta' il-fuq minn 70 sena u li ilha tghix fil-fond mertu tal-kawza ghal snin twal hafna;

11. Illi r-rikorrenti qed jilmentaw li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur tas-suq u li qed igorru piz sproporzjonat minhabba li l-kera hija iktar baxxa minn dik li setghu igibu fuq is-suq liberu, izda gjaladarba l-iskop, htiega u legittimita` tal-artikoli fuq citati huma rikonoxxuti, dan m'ghandux jigi newtralizzat bit-tnehhija tal ligi u/jew bl-izgumbrament tal-esponenti. Ghandha wkoll tinghata kunsiderazzjoni tal-fatt illi l-inkwilina qed tuzufruwixxi mill-protezzjoni u beneficcju tal-ligi ghax m'ghandiex akkomodazzjoni alternattiva xierqa u li kieku kellha tintlaqa t-talba tar-rikorrenti ghall-izgumbrament tal-inkwilina, ikun qed jinholoq zbilanc kontra taghha.

12. Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess u in linea sussidjarja u fil-mertu, tul il-lokazzjoni, l-intimata ghamlet diversi spejjez fil-fond mertu tal-kawza u ghalhekk, jekk din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li ghandha tistabilixxi l-valur lokatizzju tal-fond skond l-andament tas-suq illum, wiehed ghandu jikkunsidra x-xoghol li ghamlet l-intimata f'dan il-fond u l-beneficcju li sar fil-fond in kwistjoni mill-istess intimate.

13. Illi finalment, minghajr pregudizzju ghall-premess u in linea sussudjarja, l-esponenti m'ghandiex tbati konsegwenza talli mxiet ma dak li huwa permess lilha skond il-ligi u jekk l-Qorti ssib l-ilment tar-rikorrenti huwa ggustifikat u jinghata xi rimedju, dan m'ghandux jkun leziv ghal esponenti izda ghandu jingarr mill-Istat.

Bl-ispejjez."

Rat il-provi tal-partijiet u s-sottomissjonijiet magħmula.

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Dr Robert Musumeci dwar il-valur lokatizju fis-suq tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-proċeduri odjerni r-rikorrenti bħala sidien tal-fond numru 5, Bay Street, San Ġiljan jallegaw li nkisrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom kif

protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("il-Kostituzzjoni") u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Dan b'riżultat tat-tħaddim tal-Kap 69 u 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Huma qed jitolbu rimedji li jagħmlu tajjeb għal tali vjolazzjoni.

Minn naħa tagħhom l-intimati, apparti eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, jirrespinġu l-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

1. **Ir-rikorrenti Andre Cauchi u Pierre Cauchi** xehdu fost oħrajn dwar il-provenjenza tat-titolu tiegħu fuq il-fond. Taw ukoll dettalji dwar fatti marbuta mal-kirja in kwistjoni u spjegaw ir-raġunijiet li wassluhom sabiex jintavolaw il-proċeduri odjerni.

2. **L-intimata Teresa Azzopardi** tat dettalji dwar il-kirja u l-ħlasijiet magħmula lis-sidien.

3. Fir-relazzjoni tiegħu **l-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Dr Robert Musumeci** spjega l-konstatazzjonijiet li għamel fuq il-post waqt l-aċċess li sar. Huwa elenka wkoll il-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq ħieles fil-perjodu mill-1987 sal-2021.

4. Ma sarux domandi in eskussjoni lill-perit Musumeci.

Issir referenza għall-**artikolu 681 tal-Kap 12** jipprovdi hekk –

> *"Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha."*

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Hekk kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[3] -

> *"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*
>
> *Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta'*

[3] Rik 988/08

natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

*In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("***Grima vs Mamo et noe***" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "***Cauchi vs Mercieca***" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "***Saliba vs Farrugia***" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "***Tabone vs Tabone et***" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "***Calleja noe vs Mifsud***" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `***Attard vs Tedesco et***` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "***Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et***" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*

*Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("***Bugeja et vs Muscat et***" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."*

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina

materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat Dr Robert Musumeci fir-relazzjoni peritali tiegħu li mhumhiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

B. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

1. **Fl-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u ta' Teresa Azzopardi rispettivament** ġie sollevat il-punt li r-rikorrenti għandhom iġibu prova adegwata-

- tat-titolu tagħhom fuq il-fond mertu tal-kawża;
- kemm ilhom sidien tal-fond;
- tal-kirja mertu tal-kawża; u
- li l-fond in kwistjoni huwa suġġett għal kirja protetta ai termini tal-liġijiet impunjati.

Dwar it-titolu, fl-ewwel lok, kif ġie sottolineat minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** :-

> *"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 tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Dwar il-prova tat-titolu l-Qortu hija sodisfatta li din saret.

Intwera li l-proprjeta' mertu tal-kaw#a kienet intrat minn missier ir-rikorrenti fl-1975. Wara mewtu fis-26 ta' Novembru 1985, nofs indiviż tal-proprjeta' għaddiet għand ir-rikorrenti aħwa Cauchi bis-saħħa ta' wirt. Meta mietet ommhom ful-25 ta' Jannar 1996, in-nofs indiviż rimanenti għadda għand ir-rikorrenti b'wirt.

Permezz ta' din il-prova ntwera wkoll kemm ir-rikorrenti ilhom sidien tal-fond in kwistjoni.

Fl-atti hemm ukoll provi tal-kirja mertu tal-kawża mressqa mhux biss permezz tax-xhieda tal-partijiet imma wkoll mid-dokumenti mressqa senjatament l-irċevuti tal-kera u ċ-ċedoli ta' depożitu fil-Qorti.

Ġie muri wkoll li l-fond in kwistjoni huwa suġġett għal kirja protetta ai termini tal-liġijiet impunjati stante li l-kirja in kwistjoni bdiet qabel l-1995.

Il-Qorti sejra għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dawn l-eċċezzjonijiet tal-intimati.

Fiċ-ċirkustanzi tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-intimata Azzopardi.

2. Fit-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat jingħad li l-azzjoni tar-rikorrenti hija ntempestiva stante li r-rikorrenti kellhom rimedji ordinarji għad-dispożizzjoni tagħhom.

Il-Qorti tissottolinea li kif jirriżulta mill-premessi u t-talbiet tar-rikorrenti, l-għan tal-proċeduri odjerni huwa li jiġu mpunjati l-liġijiet mertu tal-kawża għax fil-fehma tagħhom huma leżivi tad-drittijiet fundamentali. Hija din il-Qorti fil-vesti kostituzzjonali tagħha li għandha l-kompetenza li tisma u tiddeċiedi dwar ilmenti ta' natura kostituzzjonali.

L-eċċezzjoni sejra għalhekk tiġi miċħuda.

Ċ. <u>MERTU</u>

Fl-ewwel talba r-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara illi minħabba l-okkupazzjoni da parti tal-intimata Teresa Azzopardi tal- proprjeta 5, Bay Street, San Giljan bl-applikazzjoni tal-Kapitolu 69, partikolarment l- artikoli 3, 4 u 9 tal-istess kapitolu kif ukoll tal-artikoli 1531B u 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, jew liema minnhom, huma sofrew u għadhom qegħdin isofru vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem.

a. <u>Allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jgħid hekk -

"(1) Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b`mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta` liġi applikabbli għal dak ittieħid ta` pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak ilkumpens dritt ta` aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u lammont ta` kull kumpens li għalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta` dak il-kumpens; u

(c) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f`dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta` appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f`Malta:

Iżda f`każijiet speċjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b`liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda

l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi
akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

(2) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà –

(a) bi ħlas ta` xi taxxa, rata jew drittijiet;

(b) bħala penali għal, jew bħala konsegwenza ta`, ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta` ħtija ta` reat kriminali;

(c) wara l-attentat ta` tneħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta` xi liġi;

(d) bħala teħid ta` kampjun għall-finijiet ta` xi liġi;

(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f`annimal meta jiġi misjub f`art ħaddieħor jew mitluf;

(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta` persuni dikjarati falluti b`sentenza jew xort`oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta` moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta` stralċ jew likwidazzjoni;

(h) fl-esekuzzjoni ta` sentenzi jew ordnijiet ta` qrati;

(i) minħabba li tkun fi stat perikoluż jew ta` ħsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;

(j) bħala konsegwenza ta` xi liġi dwar ilpreskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew iddrittijiet ta` suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta` Malta; jew

(k) għal dak iż-żmien biss sakemm ikun meħtieġ għall-finijiet ta` xi eżami, investigazzjoni, kawża jew inkjesta jew, fil-każ ta` art, l-egħmil fuqha –

(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew ilkonservazzjoni ta` risorsi naturali oħra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew

(ii) ta` żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

(3) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta` xi minerali, ilma jew antikitajiet ta` taħt l-art.

(4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi għat-teħid ta` pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik il-proprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta."

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi fir-raba' eċċezzjoni tiegħu li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi nvokat minħabba li hu milqut **bl-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni** li jgħid hekk **-**

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

(a) iżżidx max-xorta ta` proprjetà li jista` jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista` jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(c) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-artikolu 37(1) ta` din il-Kostituzzjoni."

Fir-rigward tal-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni, ingħad hekk mill-Qorti fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-30 ta' Ġunju 2020** –

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

Ir-rikorrenti jagħmlu l-argument illi la darba l-kirja bdiet ghaddejja wara t-3 ta` Marzu 1962, l-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tista` tikkostitwixxi vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Iżidu jgħidu li anke jekk jirriżulta li l-Kap 69 kien saved bl-applikazzjoni tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, f`dan il-każ partikolari dan il-principju xorta waħda ma jistax isib applikazzjoni peress illi skont ir-rikorrenti l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 jinkwadraw ruhhom taħt l-eċċezzjonijiet kontemplati fil-paragrafi (b) u (c) tal-Art 47(9). Għalhekk bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet talKap 69 u bl-emendi tal-2009 baqgħet tiġi mposta relazzjoni forzuza bejn is-sid u l-inkwilin bi dritt ta` rilokazzjoni ope legis.

Il-Qorti rat il-ġurisprudenza dwar l-Art 37 u l-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni fil-kuntest tal-Kap 88 tal-Liġijiet ta` Malta.

*Fil-kawża fl-ismijiet **Lawrence Fenech Limited v. Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta` Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Art 47(9). L-aggravju kien milqugħ propju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta` Marzu 1962.*

*Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-4 ta` Ottubru 2016 fil-kawża fl-ismijiet **Melina Micallef v. Il-Kummissarju tal-Artijiet** (hekk kif riformata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` Novembru 2017) kien riaffermat illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 88 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk ma tistax tiġi nvokata vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni.*

Similment fis-sentenza ta` din il-Qorti tat-3 ta` Ottubru 2014 fil-kawża fl-ismijiet Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet et (konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` April 2015) ingħad hekk :-

"L-intimati jikkontendu li l-Art 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ tal-lum in vista tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Il-Qorti terġa` tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża "Bezzina Wettinger et vs Il-Prim` Ministru et" (op. cit.)

Fis-sentenza tagħha, il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat dak li qalet l-Ewwel Qorti:-

Illi għalhekk din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti illi l-Kapitolu 88 – bħala liġi li kienet fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962 – huwa salvagwardjat bl-istess Kostituzzjoni ai termini tal-Artikolu 47(9), u konsegwentement dan l-aggravju qed jiġi respint.

Illi dwar dan il-punt, din il-Qorti tagħmel riferenza wkoll għas-sentenza ta` din il-Qorti (PA/RCP) tat-22 ta` Marzu 2002 fil-kawża "Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet" fejn ingħad hekk:-

Illi kif ingħad f`Pawlu Cachia vs Avukat Ġenerali et (9/4/99 Rik. Nru. 586/97/VDG), il-ħdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel id-data msemmija ma tistax tkun antikostituzzjonali fis-sens li tippekka kontra l-artikolu 37. L-istess jingħad għal xi amending act jew substituting act magħmula f`dik id-data jew wara dik id-data purche` li tali att li hekk jemenda jew jissostitwixxi dik il-liġi ma jkunx jagħmel xi waħda mill-affarijiet imsemmi fil-paragrafi (a) sa (d) tal-imsemmi artikolu 47(9).

Illi kif kompliet tgħid dik il-Qorti, ma hemmx dubbju li l-Kap. 88 kien fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962. Ma hemmx dubju wkoll li l-imsemmija liġi ġiet emendata wara dik id-data, iżda r-rikorrent f`ebda ħin ma ndika xi emenda li b`xi mod taqa` taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-artikolu 47(9). Illi ħafna mill-emendi magħmula wara t-3 ta` Marzu 1962 kienu ta` natura formali bħas-sostituzzjoni tal-Gvernatur Ġenerali bil-President ta` Malta. Illi din il-Qorti b`hekk eżaminat jekk fir-rigward tad-dikjarazzjonijiet ta` esproprjazzjoni meritu ta` din il-kawża u fir-rigward tal-proċeduri għall-kumpens ġewx imħaddma xi amending provisions li jaqgħu taħt l-imsemmija paragrafi (a) sa (d). Din il-Qorti ma tarax li dan huwa l-każ, fis-sens li d-dispożizzjonijiet imħaddma fir-rigward tal-ordnijiet ta` esproprjazzjoni de quo huma kollha salvati bl-Artikolu 47(9) milli jiksru l-Artikolu 37 illikwida kumpens li, skond ir-rikorrenti, ma kienx xieraq u adegwat.

Il-Qorti tirrileva li l-kumpens li l-Bord kien u għadu jillikwida jsegwi l-kriterji li huma stabbiliti fid-disposizzjonijiet tal-Kap 88. Għalhekk billi l-Kap 88 huwa liġi li ġiet saved ai termini tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, din l-Qorti mhijiex sejra tqis ix-xorta ta` ilment li għandhom ir-rikorrenti skond l-Art 37 tal-Kostituzzjoni fejn dan l-ilment jolqot it-twettieq tal-Kap 88."

Riferibbilment għall-kaz tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta` Marzu 1962. Dawk il-liġijiet ġew emendati matul is-snin.

Il-Qorti m`għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravvizati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Tgħid dan għaliex bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531B il-leġislatur għamilha ċara illi għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995 għandha tibqa` tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995. Madanakollu bl-

emendi li daħlu fis-seħħ bis-saħħa tal-Att X tal-2009 il-leġislatur ħaseb illi jipprovdi għal skaletta ta` żidiet fil-quantum tal-kirja waqt li ġie ffissat ammont bħala l-anqas rata ta` kera permissibbli. Żgur għalhekk illi bl-introduzzjoni ta` dawn l-emendi il-leġislatur ma poġġiex fis-seħħ kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens b`mod anqas favorevoli għas-sidien. Ma tirriżultax għalhekk l-eċċezzjoni ravvizata taħt il-paragrafu (c) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Lanqas ma jista` jingħad illi l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009 jaqgħu taħt l-eċċezzjoni maħsuba fil-paragrafu (b) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni għaliex l-Art 1531F jagħmel elenku specifiku tal-persuni li f`determinati ċirkostanzi tista` tiġi tramandata l-kirja favur tagħhom. Għalhekk mhux talli dawn l-emendi ma jżidux mal-finijiet jew ċirkostanzi li fihom jista` jinkiseb lura l-pussess battal tal-proprjeta` talli jservu sabiex jistabilixxu cut off date u determinati ċirkostanzi li taħthom biss tista` tiġi mġedda l-kirja favur qraba tal-inkwilin. Jekk l-inkwilin ma jkollux jgħixu miegħu persuni li jissoddisfaw il-kriterji partikolari ndikati fl-Artikolu 1531F, is-sid jaf b`ċertezza li mal-mewt tal-inkwilin huwa sejjer jikseb lura l-pussess battal. Il-Qorti hija tal-fehma illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma jżidux aktar piż fuq is-sidien ma` dak li kien diġa` mpost bil-Kap 69.

Fid-dawl tal-premess, il-Qorti tqis illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta` vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Fiċ-ċirkostanzi ma hemmx il-ħtieġa li tistħarreġ il-parti (b) tal-eċċezzjoni, kif ukoll l-eċċezzjonijiet bin-nru ħamsa (5) u sitta (6) li tressaq l-Avukat tal-Istat li huma relatati.

L-ewwel talba limitatament u safejn tirreferi għal vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni qegħda tkun respinta."

B'applikazzjoni għall-każ tal-lum, jirriżulta li l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat fid-19 ta' Ġunju 1931. Kwindi din il-liġi kienet fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962 u għalhekk ma tistax tiġi nvokata vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

A skans ta' dilungar inutli dwar dan il-punt, fuq skorta ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali ċitati, li l-Qorti tabbraċċja u tagħmilhom tagħha, **sejrin jiġu**

respinti t-talbiet tar-rikorrenti safejn dawn huma bażati fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

L-eċċezzjoni numru erbgħa tal-Avukat tal-Istat ser tintlaqa'.

Fiċ-ċirkustanzi l-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoni numru sitta tal-intimata Azzopardi safejn marbuta ma' dan l-artikolu.

b) <u>Allegat ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni</u>

L-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

> *"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.*
>
> *Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku ġu bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi 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.".*

Sostanzjalment l-Istat jargumenta fost l-oħrajn li skont il-*proviso* tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu

meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Jgħid ukoll li d-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 huma leġittimi u promulgati fl-interess ġenerali għax maħsubin biex jipproteġu persuni milli jitkeċċew mill-abitazzjoni tagħhom u jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali.

Minn naħa tagħha l-intimata Azzopardi targumenta li hija dejjem ottemprat ruħha mad-dispożizzjonijiet tal-liġijiet impunjati u għalhekk m'għandha ssofri ebda konsegwenza.

Fl-analiżi tagħha fil-kuntest ta' dan l-artikolu l-Qorti trid tara jekk ġewx rispettati t-tlett prinċipji distinti tiegħu u ċioe' illi –

(a) il-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali;

(b) l-iskop tal-miżura kien wieħed leġittimu; u

(ċ) il-miżura meħuda mill-Istat żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan pubbliku u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien tal-proprjeta'.

Fil-każ **Rik 75/14 Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onor Prim Ministru et deċiż fit-28 ta' Settembru 2017** il-Qorti qalet hekk dwar dan l-artikolu -

"Huwa magħruf li l-Istat għandu marġni ta` apprezzament wesgħin meta jiġi biex jintroduċi leġislazzjoni sabiex itaffi problemi ta` akkomodazzjoni.

Fil-każ ta`* ***Spadea and Scalabino vs Italy*** *deċiż fit-28 ta` Settembru 1995 l-ECHR osservat :-

"The second paragraph reserves to States the right to enact such laws as they deem necessary to control the use of property in accordance with the general interest. .

.. . . . Such laws are especially common in the field of housing, which in our modern societies, is a central concern of social and economic policies. . . . . In order to implement such policies, the legislature must have a wide margin of appreciation . . . .The Court will respect the legislature`s judgment as to what is in the general interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation. . . . . an interference must strike 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. . . .There must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim pursued."

Madanakollu, l-interess tal-privat għandu wkoll jiġi salvagwardjat għaliex għalkemm kien rikonoxxjut illi l-Istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità.

Fis-sentenza ta` ***Amato Gauci vs Malta*** *(op. cit.) l-ECHR qalet hekk :-*

"56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck 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 such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).

57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State`s interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48, and Spadea and Scalabrino v. Italy, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State`s interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord`s property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State`s conduct. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).

59. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis,Hutten-Czapska, cited above, § 223)."

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

mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, § 225). It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property."

Għalhekk l-ECHR ikkonkludiet li kien hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Relevanti wkoll huwa dak li qalet l-istess Qorti fis-sentenza tat-22 ta` Novembru 2011 fil-każ ta` ***Saliba et vs Malta*** *:-*

" ... the rise in the standard of living in Malta over these decades and the diminished need to secure social housing compared to the post-war era........it is clear that what might have been justified years ago, will not necessarily be justified today (see ***Amato Gauci,*** *cited above, 60)."*

Fil-każ ta`* ***Zammit & Attard Cassar vs Malta*** *li kien deciz fit-30 ta` Lulju 2015, l-ECHR irriaffermat il-prinċipji li kienu enunzjati fis-sentenzi tagħha ta` qabel dwar il-kontroll ta` kiri ta` djar billi rriteniet:

"57. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State`s interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see 9 App.No.1046/12) -ECHR 25 ta` Frar 2016. James and Others, cited above, § 50, and Amato Gauci, cited above, § 57).

58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State`s interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord`s property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State`s conduct (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151)."

Fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-30 ta' Ġunju 2020** il-Qorti nfatti qalet hekk-

"Tajjeb jingħad illi bl-emendi li kienu ntrodotti għall-Kap 16 bl-Att X tal-2009, għad li kien hemm awment fil-kera, xorta waħda baqa` jirriżulta sproporzjon kontra r-rikorrenti bejn l-awment fil-kera skont l-Art 1531Ċ tal-Kap 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Dan oltre għall-fatt li s-sid baqa` kostrett joqgħod għal quantum ta` żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment iżda anke kull meta. Qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi, ir-rikorrenti odjerni kienu ilhom snin twal iġarrbu lezjoni tal-jedd tagħhom skont l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta` Diċembru 2014 fil-każ ta` ***Anthony Aquilina vs Malta*** *l-ECtHR irrimarkat illi : "the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position".*

Fil-każ ta` ***Zammit and Attard Cassar v Malta*** *(op. cit.) l-ECtHR irrimarkat :-*

"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government. ...While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded."

Fil-każ ta` ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et****, (op cit) il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi :-*

"Lanqas l-emendi għall-Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond tagħhom."

B` referenza għall-każ tal-lum, jirriżulta ppruvat illi l-kera perċepita mir-rikorrenti, abbażi tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69, hija bil-wisq inferjuri għall-kera fis-suq. Il-figuri li saret referenza għalihom aktar kmieni jitkellmu waħedhom. Għalhekk huwa ppruvat l-isproporzjon li ma jridx l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni u li qed jinġarr mis-sid.

Hija l-fehma konsiderata ta` din il-Qorti illi meqjusa l-fatti u ċirkostanzi tal-każ tal-lum kif evolvew mal-medda tas-snin sal-lum il-piż li kellu jġorr is-sid kien sproporzjonat u eċċessiv."

Fil-każ **Jane sive Jennifer Sammut et vs Avukat tal-Istat deċiż fit-3 t'Ottubru 2023** kompla jingħad hekk -

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

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

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi:

*'rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1'. (ara **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bittó and Others v. Slovakia**, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).'*

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

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

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

'It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wiesgha f'dan il-

kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli. Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni. '.

Fil-kaz tal-element tal-proporzjonalita', gie deciz fil-kawza fl-ismijiet ***Sporrong and Lönnroth v. Sweden*** *(QEDB, 12/12/1984) illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 2 tal-Ewwel Protokoll ma tkunx f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta li l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet: '[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1.'*

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

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

Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il- Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il- kumpens ikun baxx wisq...'.

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

Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali l-Qorti tagħmel is-segwenti kunsiderazzjonijiet għall-fini tal-każ odjern –

1. Huwa paċifiku u aċċettat minn ġurisprudenza kostanti li l-Istat għandu d-dritt u l-obbligu li jippromulga l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Infatti l-Istat għandu f'idejh diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Madankollu, fit-tħaddim ta' din id-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' persuni (inkwilini ta' fondi għal fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' persuni oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat u l-Istat biss, li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija;

2. Għalkemm l-emendi li saru bis-saħħa tal-Att X tal-2009 fil-Kodiċi Ċivili ġabu titjib fil-qagħda tas-sidien, dan mhuwhiex meqjus suffiċjenti biex jilħaq il-bilanċ u l-proporzjonalita' li l-Istat għandu d-dover li jilħaq bejn id-drittjiet tal-inkwilini u tas-sidien peress li l-awment fl-ammont tal-kera ma jirriflettix ir-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Meta wieħed iqabbel il-kwantum tal-kera imħallas mill-inkwilina Azzopardi kif regolat mill-provvedimenti tal-liġi u ċ-ċifri stmati mill-perit tekniku Dr Robert Musumeci fir-rapport tiegħu m'hemmx dubju li hemm disparita' sproporzjonata bejniethom;

3. Apparti dan kollu, hemm ukoll l-inċertezza għar-rigward ta' meta r-rikorrenti ser ikollhom id-dritt għar-ripresa tal-fond stante li l-kera tista' tibqa' tiġġedded għal żmien indefinit u huma ferm limitati l-każijiet li fihom is-sid jista' jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ma jġeddidx il-kirja;

4. Ingħad hekk fil-każ **Maria Carmela magħrufa bħala Marica Baldwin vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-20 t'Ottubru 2022** -

"50. ***L-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *qabel daħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 kienu jistabbilixxu illi:*

3. Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.

4. (1) Il-Bord għandu jagħti l-permess hawn fuq imsemmi f'dawn il-każijiet:

(a) jekk sid il-kera huwa obbligat jagħmel jew għandu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħlijiet li mhumiex tiswijiet ordinarji;

(b) jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust.

(2) L-ispejjeż tal-istima hawn fuq imsemmija jitħallsu minn sid il-kera jew mill-kerrej jew mit-tnejn f'dik il-proporzjon li jordna l-Bord.

51. Ir-rikorrenti kienet għalhekk limitata kemm fil-quantum tal-kera illi setgħu jitolbu, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħhom. Dan hekk kif ġie wkoll rikonoxxut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Emanuel Bezzina et vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et****:*

11. Wieħed irid jiftakar li f'każijiet ta' din ix-xorta il-kirja tiġġedded ex lege; huma ferm limitati l-każijiet li fihom is-sid jista' jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ma jġeddidx il-kirja; l-awment fil-kera hu soġġett għal capping; u hemm inċertezza meta s-sidien jieħdu lura l-proprjeta'."

5. F'dawn iċ-ċikustanzi, bit-tħaddim tal-liġijiet in eżami l-Istat naqas li jikkontrobilanċja l-miżuri li ħa - fejn ġab taħt il-kontroll tiegħu l-użu tal-proprjeta' tas-sidien involuti - b'salvagwardji adegwati li jipproteġu d-drittijiet ta' dawn l-istess sidien tal-fondi milquta b'tali liġijiet. Għaldaqstant ir-rikorrenti odjerni, l-istess bħal sidien oħra fl-istess pożizzjoni tagħhom, spiċċaw iġorru piż ferm sproporzjonat u nġust fuqhom peress li nħoloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tagħhom min-naħa waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra;

6. Il-fatt waħdu li l-intimata Azzopardi (u l-predeċessuri tagħha) tottempra ruħha mal-obbligi tal-liġi *qua* inkwilina ma jnaqqas xejn mill-vjolazzjoni subita mir-rikorrenti;

B'riżultat tas-suespost jirriżulta li l-mekkaniżmu leġislattiv in eżami ma jipprovdix għal salvagwardji adegwati favur ir-rikorrenti, b'dana li allura huma jinsabu kostretti li jġorru fuqhom piż sproporzjonat u nġust.

Għaldaqstant il-Qorti tiddeċiedi li tilqa' l-ewwel talba limitatament kif ingħad u tiddikjara li bl-operat u bil-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u mill-Att X tal-2009 r-rikorrenti qed isofru ksur tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni.

L-Avukat tal-Istat għandu jitqies responsabbli għal tali vjolazzjoni stante li l-intimata Azzopardi qegħda sempliċiment tibbenefika mill-protezzjoni li ttiha il-liġi mpunjata.

Minn meta għandu jitqies li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti

Kif ingħad fis-suespost, il-provenjenza tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjeta' in kwistjoni hija dovuta għal wirt.

Il-Qorti hija ben konsapevoli tal-fatt li m'hemmx ġurisprudenza uniformi dwar jekk werrieta bħal dawn ir-rikorrenti msemmija jistgħux jilmentaw għall-perjodi qabel ma saru sidien ta' dik il-parti tal-proprjeta' mertu tal-kawża.

Hemm każijiet li fihom il-Qorti qieset li l-leżjoni sseħħ u r-risarċiment huwa dovut biss mid-data li fiha r-rikorrent ikun wiret il-proprjeta'[4] u każijiet oħrajn fejn il-Qrati qiesu li r-rikorrent jidħol fiż-żarbun tal-predeċessuri tiegħu u kwalunkwe leżjoni ta' drittijiet fundamentali u riżarċiment għandhom ikopru l-perjodu anteċedenti u ċioe' minn żmien l-antekawża tar-rikorrenti[5].

[4] **Camenzuli George et v Avukat tal-Istat et** – 15.07.2021RM, **Farrugia Paul v Avukat tal-Istat et** - 30.06.2021RM, **Dottor Mifsud Mario v Avukat tal-Istat et** – 22.09.2021LM, **Pintley Maria v Avukat tal-Istat et** – 16.06.2021LM

[5] **Laspina Joseph et v Avukat tal-Istat et** – 16.09.2020TA, **Dr Debono Edward noe v Avukat Ġenerali et** – 30.01.2020JRM, **Attard George Olaf v Avukat Ġenerali et** – 21.11.2019FD

Din il-Qorti kif għamlet f'deċiżjonijiet ta' l-istess natura, sejra ssegwi l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-proċeduri fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et deċiż fis-26 ta' Mejju 2021** fejn ingħad hekk -

> *"Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid."*

Dan ir-raġunament reġa' ġie konfermat fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Av. Dr Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Mejju 2022** fejn ingħad hekk –

> *"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 jirrigwarda 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-bażi 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."*

Għalhekk għall-fini tal-kawża odjerna, l-lanjanzi tar-rikorrenti ser jitqiesu li jkopru anke perjodi li fihom il-proprjeta' in kwistjoni kienet għadha tappartjeni lill-predeċessuri tagħhom stante li huwa meqjus li l-istess rikorrenti daħlu fiż-żarbun tagħhom bħala eredi.

Detto cio', dan il-ksur jista' jibda jitqies li seħħ biss mill-mument li l-Konvenzjoni saret parti mill-liġi tagħna ai termini tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi hekk -

> *"Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba'Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5(inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."*

Għalhekk il-ksur ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ser jitqies li beda jseħħ mit-30 t'April 1987 'il quddiem.

<u>*Sa meta għandu jitqies li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti*</u>

Għalkemm il-kirja mertu tal-kawża għadha fis-seħħ, il-Qorti tinnota li fil-frattemp ġew introdotti emendi bis-saħħa tal-Att Numru XXIV tal-2021 li huma meqjusa li jindirizzaw adegwatament l-ilmenti tar-rikorrent minn hemm 'il quddiem.

Dan per eżempju ngħad fil-każ **Maria Stella Mifsud vs Avukat tal-Istat et deċiż fit-28 ta' Marzu 2023 –**

> *"34. Kif ġie ritenut mill-Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-każ Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et tas-17 ta' Ottubru 2018, "Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2021] 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;".*
>
> *35. F'dan ir-rigward ġie osservat drabi oħra min dawn il-Qrati li, "l-Artikolu 12B tal-Kap.158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-rikorrenti li diga' sehh. Huwa relevanti ghall-finijiet tar-rimedju li jista' jinghata ghall-futur. Ghalhekk ghal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti għal rimedju ghal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dhul tal-ligi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens mahsub biex jindirizza l-hsara gja mgarrba minnhom." (Matthew Said et -vs- Alfreda sive Frida Cishahayo et, Qorti Ċivili Prim' Awla [Sede Kostituzzjonali], tat-30 ta' Ottubru 2019). Bl-istess mod ġie osservat li "L-introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 hija ntiza unikament sabiex taghmel tajjeb ghall-futur mhux ghal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat. Ghalhekk, fir-relazzjonijiet futuri ta' bejniethom, il-partijiet ghandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar recenti." (Giovanna Bartoli vs Carmelo Calleja et, Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), 28 ta' Novembru 2019)."*

Il-Qorti tirrileva li l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021 stabbilew qafas ġdid permezz ta' liema sid il-kera jista' jintavola rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiżdied għal ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq miftuħ. Il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt li tkun għadha pendenti quddiemu. Inoltre, wara t-trapass ta' sitt snin, fin-nuqqas ta' ftehim bejn is-sid u l-inkwilin, is-sid jista' jerġa' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jirrevedi l-valur tal-kera.

Fil-fatt jirriżulta mill atti li permezz tal-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera Rik 736/2022 fl-ismijiet *Pierre Cauchi et vs Teresa Azzopardi* li għadhom pendenti, ir-rikorrenti qed jitolbu li l-kera tal-fond tiġi riveduta ai termini tal-Att XXIV tal-2021.

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti tqis li **mill-mument li daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 fit-28 ta' Mejju 2021 ir-rikorrent ma jistax jilmenta aktar dwar ksur ta' drittijiet fundamentali tiegħu b'rabta mal-fond**.

Fid-dawl tal-konklużjonijiet tal-Qorti b'rabta mal-ewwel talba, sejrin jiġu miċħuda l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat enumerati minn ħamsa sa sebgħa filwaqt li tilqa' l-eċċezzjoni numru tmienja u l-ewwel parti tal-eċċezzjoni numru disgħa.

Safejn inkompatibbli ma' dak deċiż ser jiġu miċħuda wkoll l-eċċezzjonijiet tal-intimata Azzopardi enumerati minn erbgħa sa sitta (il-bqija tal-

eċċezzjoni), kif ukoll minn sebgħa sa tnax. In vista tas-suespost ser tintlaqa' l-eċċezzjoni numru tlettax tal-istess intimata.

D. <u>RIMEDJU</u>

Permezz tal-bqija tat-talbiet ir-rikorrenti qed jitolbu diversi rimedji.

Fit-tieni talba r-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara nulli u bla effett l-artikoli tal-liġi mpunjati. Imbagħad **fit-tielet talba, paragrafi (ii) u (iii)** huma qed jitolbu lill-Qorti sabiex tittermina l-lokazzjoni de quo u tawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond b'mod immedjat u b'hekk tevita l-kontinwazzjoni tal-vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom u alternattivament, jekk il-lokazzjoni ma tiġix itterminata, tiddikjara u tordna illi l-intimata Teresa Azzopardi ma tistax tibqa' tinvoka 1-artikolu 3, 4 u 9 tal- Kapitolu 69 u 1-artikoli 1531B u 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili sabiex tkompli tokkupa l-imsemmija proprjeta' tar-rikorrenti.

Ebda waħda minn dawn it-talbiet ma jimmeritaw li jiġu akkolti.

Il-Qorti tqis li fiċ-ċirkustanzi in vista tal-emendi li saru bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021, permezz ta' liema ntlaħaq bilanċ ferm aħjar bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet tas-sidien, mhuwhiex il-każ li jingħataw dawn ir-rimedji jew liema

minnhom. <u>Fi kwalunkwe każ, talba għal żgumbrament *se mai* għandha titressaq quddiem il-forum kompetenti ordinarju.</u>

Għalhekk dawn it-talbiet ser jiġu miċħuda.

Għall-istess raġunijiet, il-bqija tal-eċċezzjoni numru disgħa tal-Avukat tal-Istat ser tintlaqa'.

Permezz tat-**tielet talba paragrafu (i),** r-rikorrenti qed jitolbu l-likwidazzjoni u ħlas ta' kumpens li jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni subita.

In vista tal-fatt li nstab li r-rikorrenti sofrew ksur ta' drittijiet fundamentali, **din it-talba ser tintlaqa' u ser jingħata kumpens pekunarju u non-pekunarju.**

Il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk fil-każ suċċitat **Av. Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** dwar il-komputazzjoni tal-kumpens –

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

Kif deċiż fis-suespost, il-kumpens lir-rikorrenti ser jiġi akkordat mit-30 t'April 1987 sat-28 ta' Mejju 2021 a bażi tal-valutazzjonijiet li saru mill-perit tekniku Dr Robert Musumeci –

Mit-30 t'April sal-31 ta' Diċembru 1987 - €1,084.16

Mill-1988 sal-1991 - €9,056.07

Mill-1992 sal-1996 - €18,045.31

Mill-1997 sal-2001 - €26,544.43

Mill-2002 sal-2006 - €42,139.14

Mill-2007 sal-2011 - €48,232.22

Mill-2012 sal-2016 - €53,423.03

Mill-2017 sal-2020 - €63,425.93

Mill-1 ta' Jannar sat-28 ta' Mejju 2021 - €7,056.80

Total: €269,007.09

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ta' €269,007.09 ser isir tnaqqis ta' 30% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi mpunjata u ċioe tnaqqis ta' €80,702.12. Mela s-somma issa hija ta' €188,304.97. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien

relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta' €188,304.97 hija €37,660.99. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €151,643.98.

Minn din is-somma ta' €151,643.98 għandha titnaqqas il-kera mħallsa mill-intimata Azzopardi matul il-perjodu msemmi. Mill-provi mressqa jirriżulta li tħallset is-somma ta' €3463.20 bħala kera.

Mela **s-somma ta' kumpens pekunarju hija ta' €148,180.78**.

Il-Qorti tqis li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €10,000 bħala kumpens non-pekunarju għal perjodu msemmi.

Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat flimkien mal-ispejjeż tal-kawża.

Il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati ser jiġu miċħuda salv għall-eċċezzjoni tal-intimata Azzopardi li ser tiġi milqugħa.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, tilqa' l-eċċezzjonijiet enumerati erbgħa u tmienja u disgħa filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

2. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Teresa Azzopardi u tas-sitt eċċezzjoni tagħha safejn marbuta mal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, tilqa' l-eċċezzjonijiet enumerati tnejn u tlettax filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet safejn inkompatibbli ma' dak deċiż;**

3. **Tilqa' l-ewwel talba limitatament kif ingħad fis-sentenza u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti bit-tħaddim tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (partikolarment l-artikoli 3,4 u 9 tal-Att) u l-artikoli 1531B u 1531 Ċ tal-Kap 16 ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni fir-rigward tal-fond numru 5, Bay Street, San Ġiljan. Dan għall-perjodu mit-30 t'April 1987 sat-28 ta' Mejju 2021;**

4. **Tiċħad it-tieni talba u l-paragrafi (ii) u (iii) tat-tielet talba;**

5. **Tilqa' l-paragrafu (i) tat-tielet talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-ksur ta' drittijiet fundamentali kif ingħad fis-sentenza u kwindi tillikwida s-somma globali ta' mija u tmienja u ħamsin elf mija u tmenin Ewro u tmienja**

u sebgħin ċenteżmu (€158,180.78) in kwantu għal mija u tmienja u erbgħin elf mija u tmenin Ewro u tmienja u sebgħin ċenteżmu (€148,180.78) bħala danni pekunarji u għaxart elef (€10,000) bħala danni non-pekunarji;

6. **Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas tali kumpens lir-rikorrenti flimkien mal-ispejjeż tal-kawża.**

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Maraya Aquilina
Dep. Reġ.