PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 364/2023 MS

Michelina Scicluna fir-rwol tagħha ta' mandatarja ta' Gemma Morawe

Vs.

L-Avukat tal-Istat; u Thomas Sant

Illum, 18 t'Ottubru, 2024

Kawża Numru: 4K

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fit-12 ta' Lulju 2023 li bih wara li ppremettiet kif ġej:

Premess illi r-rikorrenti nomine hija l-propjetarja tal-fond fl-indirizz 89 gja 102, Triq is-Sorijiet, Hal-Tarxien.

U Billi dan il-fond gie assenjat lilha mill-wirt ta' missierha, Michelangelo Sciberras li kien akkwista d-dirett dominju perpewtu u cens perpetwu tal-propjeta b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar datat 28 ta' Lulju 1983, kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument A.**

U Billi Michelangelo Sciberras miet f'April tas-sena 1998 u sussegwentement il-fond gie assenjat lir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin datat 27 ta' April 2000 kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument B**.

U billi l-fond in kwistjoni gie mikri lill-intimat Thomas Sant hafna qabel is-sena 1995.

U Billi skond il-ligi l-kera kienet fissa u ma setghetx tizdied, minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem gholew, u kienet tezisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq fond u r-redditu tal-istess fond kien igib f'suq hieles.

U Billi l-ammont b'effett tal-Att X tas-sena 2009, il-kera kienet giet awentata ghal mitejn u tlettax il-Ewro u sittax-il centezmu (€213.16) fis-sena.

U Billi fil-fatt l-Att X tal-2009 ghalkemm sar biex itejjeb il-posizjoni tas-sidien u ttaffi l-ingustizzji li l-ligijiet specjali tal-kera halqu, ma kellux effett prattiku fil-kaz odjern, u dan peress li l-kera dovuta skond dawk l-emendi baqa' irrizorju meta kkomparat mal-kera li dan il-fond kien igib fis-suq mifuh.

U Billi permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, ir-rikorrenti ressqet rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex tigi awmentata l-kera (Rikors Nru : 702/2021 LC), li gie deciz nhar is-26 ta' April 2023 fejn il-Bord, awmenta l-kera pagabbli mill-intimat Thomas Sant ghall-ammont ta' tlett elef u disa' mitt ewro (€3,900) fis-sena. Kopja tas-sentenza hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument C**.

Illi minkejja li l-kera llum il-gurnata giet awmentata, r-rikorrenti soffriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha fil-passat minhabba li giet imcahda mill-uzu u tgawdija tal-propjeta' taghha minghajr ebda kumpens xieraq skond il-ligi.

> U Billi ghalhekk gew lezi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protkoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan billi l-esponenti giet ipprivata mill-propjeta' taghha minaghjr ma hemm skop pubbliku u/jew minghajr ma nghata kumpens gust ghall-privazzjoni tat-tgawdija tal-propjeta' surriferita.

l-istess rikorrenti pproċediet biex talbet lil din il-Qorti, salv dawk il-provvedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni, jogħġobha:

> 1. Tiddikjara u tiddeciedi illi gew lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319);
>
> 2. Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-ligijiet tal-kera li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin.
>
> 3. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom jhallas l-istess kumpens u danni likwidati.
>
> 4. Taghti dawk ir-rimedji ohra kollha li jidhrilha huma xierqa u opportuni.
>
> Bl-ispejjez u l-ingunzjoni in subizzjoni tal-intimati

2. Rat ir-risposta mressqa mill-Avukat tal-Istat fil-25 t'Awwissu 2023[1], li permezz tagħha ġie eċċepit:

> 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, ġie vjolat id-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tagħha, kif sanċit bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. <u>L-ilment tagħha huwa illimitat sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tas-sena 2021 (ara premessa numru 9)</u>;

[1] Fol.42.

1. ILLI, preliminarjament, ir-rikorrenti nomine għandha turi b'liema setgħa qed taġixxi f'dawn il-proċeduri f'isem Gemma Morawe;

2. ILLI, 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:

3. ILLI, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, tali ilment huwa insostenibbli 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*'. F'dan il-każ, jekk jinsab illi l-Kapitolu 69 huwa infatti applikabbli, jingħad illi l-istess Kap tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 filwaqt li l-Kodiċi Ċivili daħal fis-seħħ fil-11 ta' Frar, 1870;

4. 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;

5. ILLI, il-liġijiet li qed tilmenta minnhom ir-rikorrenti 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;

6. 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;

7. ILLI assolutament mingħajr preġudizzju għas-suespost, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi biex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 u kwalunkwe kumpens għandu jiġi ikkalkulat sal-31 ta' Mejju 2021;

GĦALDAQSTANT, 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.

3. Rat ir-risposta preżentata mill-intimat Sant fl-24 t'Ottubru 2023[2], li permezz tagħha wieġeb hekk:

1) Illi preliminarjament, ghal dak li jirrigwarda l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, huwa l-Istat u mhux l-esponenti li ghandu iwiegeb ghal din l-allegazzjoni, u dan peress li l-Ligi li qieghda tigi attakkata saret mill-Istat u hija kull ma ghamlet huwa li osservat il-Ligi vigenti.

2) Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' l-esponenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u konsegwentement ghandhom jigu michuda.

3) Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-lstat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta skont l-interess generali. Anki skont il-gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-lstat igawdi diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u x'mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu ndirizzati dawk il-htigijiet socjali;

[2] Fol.54.

4) Illi l-esponenti qieghed igawdi d-drittijiet tieghu fuq il-propjeta de quo b'titolu ta' kera kif permessi skond il-Ligi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taht il-Ligijiet tal-Kera u ghalhekk m'humiex qed jippregudikaw id-drittijiet tar-rikorrenti.

5) Illi b'referenza ghat-talbiet kif dedotti senjatament fejn ir-rikorrenti qieghed jitlob rimedji xierqa ta' l-intimat, din ghandha tigi michuda u dan stante li fl-ewwel lok permezz ta' l-Att XXIV tal-2021 il-legislatur introduca mekkanizmi godda sabiex johloq bilancc bejn il-prezz tal-propjeta fis-suq u l-kera li jdahhal is-Sid – u ghalhekk apparantement inholoq rimedju ordinarju disponibbli u effett ghas-sidien tal-propjeta fit-tieni lok, din il-Qorti ma hijiex kompetenti biex tordna kull rimedju inkluz xi zgumbrament.

6) Illi filfatt l-esponenti ghandhom id-dritt li jipprevalixxu ruhhom mill-emendi introdotti fil-ligi permezz ta' rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex l-esponenti tigi soggetta ghat-test tal-mezzi.

7) Illi filfatt jinghad li kawza ta' l-emendi, s-sidien qieghdin igawdu aktar minn bilanc tant li fil-kawza deciza nhar it-23 ta' Frar 2022 bin-nurmu 28/19/1 fl-ismijiet **Reginald Fava vs Avukat Generali et** il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk: *"Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiddisponi mill-appell kemm tal-Awtorità u kemm tal-konvenuti Spiteri billi tirriforma s-sentenza appellata: tħassarha fejn iddikjarat illi l-atturi ma jistgħux jinqdew bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 biex jibqgħu jżommu l-fond li dwaru saret il-kawża u tiddikjara, minflok, illi d-dikjarazzjoni li, bil-liġi kif kienet fis-seħħ fiż-żmien relevanti, inkisru l-jeddijiet tal-atturi ma għandhiex tiftehem illi żżomm lill-konvenuti Spiteri milli jinqdew bid-disposizzjoniiet tal-Kap. 69 kif issa fis-seħħ. Tikkonferma s-sentenza fil-bqija"*.

8) Illi fir-rigward tal-ilment tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur tas-suq, jinghad li l-Istat igawdi margini wiesa ta' apprezzament fl-interess generali u ghalhekk ghandu l-jedd li jghaddi dawk il-Ligijiet li jidhirlu xieqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta fl-interess generali.

9) Illi finalment, l-esponenti ma ghandhomx jigu pregudikati finanzjarjament billi huwa ma kisru ebda Ligi izda semplicment mxew mall-Ligi li ghadha fis-sehh u li giet emendata sabiex tohloq aktar bilanc u proprozjonalita.

10) Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' l-esponenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.

4. Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet;

5. Rat id-dokumenti miġbura kif ukoll l-atti tal-kawża fl-intier tagħhom, u l-atti tar-rikors bin-numru 702/2021 fl-ismijiet *Michelina Scicluna noe vs. Thomas Sant*, deċiżi mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-26 t'April 2023 u allegati mal-atti odjerni b'dikriet mogħti fis-7 ta' Diċembru 2023[3];

6. Rat li l-kawża ġiet imħollija għall-udjenza tal-lum sabiex tiġi deċiża;

Ikkunsidrat:

7. Illi b'din l-azzjoni, r-rikorrenti nomine qed tilmenta li ġew leżi d-drittijiet fondamentali tagħha bħala s-sid tal-fond urban bin-numru disgħa u tmenin (89), qabel mija u tnejn (102), fi Triq is-Sorijiet f'Ħal Tarxien (minn issa 'l quddiem «il-Fond»). Hija ssostni li fuq dan il-Fond hemm kirja favur l-intimat Sant li hija protetta mid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid ta' Kiri ta' Bini[4] (minn issa 'l quddiem «l-Ordinanza»), u hija din il-protezzjoni li qed tivvjola l-jeddijiet fondamentali tagħha taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

8. Mill-provi li ġew prodotti f'dawn l-atti, jirriżultaw il-fatti segwenti:

   i. B'kuntratt riċevut min-Nutar Pubbliku George Cassar fit-28 ta' Lulju 1983[5], Michelangelo Sciberras (missier ir-rikorrenti) xtara u kiseb id-dirett dominju perpetwu u ċ-ċens perpetwu relattiv ta' Lm1.40 li kien impost fuq il-Fond, biex b'hekk irredima l-istess dirett dominju minnu miksub;

---

[3] Fol.68.
[4] Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta.
[5] Fol.4.

ii. Jidher li Michelangelo Sciberras miet fid-9 t'April 1998, u martu Catherine Sciberras mietet fit-2 ta' Ġunju 1976. Is-suċċessjoni tagħhom kienet regolata minn ħames testmenti li saru lkoll fl-atti tan-Nutar Nicola Said fl-20 ta' Ġunju 1949, fit-18 ta' Novembru 1965, 21 ta' Novembru 1967, 28 ta' Novembru 1972 u fit-8 ta' Settembru 1975;

iii. B'kuntratt ieħor riċevut min-Nutar Joseph Raphael Darmanin fis-27 t'April 2000[6], il-werrieta qasmu bejniethom l-eredità riżultanti, u l-Fond ġie assenjat lir-rikorrenti;

iv. Il-Fond kien mikri lill-ġenituri tal-intimat Sant, li sar l-inkwilin wara l-mewt tagħhom. Jidher li fil-bidu l-kera pagabbli kienet tammonta għal Lm14 fis-sena[7], u eventwalment, bis-saħħa tal-emendi promulgati permezz tal-Att X tal-2009, il-kera saret €213.16 fis-sena[8];

v. B'deċiżjoni[9] mogħtija fis-26 t'April 2023 mill-Bord li Jirregola l-Kera fuq ir-rikors bin-numru 702/2021 LC fl-ismijiet *Michelina Scicluna noe vs. Thomas Sant*, il-kera pagabbli mill-intimat Sant għall-kirja tal-Fond ġiet riveduta għal €3,900 fis-sena.

9. Esposti r-riżultanzi fattwali, imiss li l-Qorti tgħaddi biex tqis uħud mill-eċċezzjonijiet tal-intimati u sussegwentement il-meritu tat-talbiet tar-rikorrenti.

Ikkunsidrat:

10. Illi l-intimat Sant jeċċepixxi li huwa m'huwiex leġittimu kontradittur tat-talbiet tar-rikorrenti.

11. Il-Qorti jidhrilha li għalkemm hu minnu li teżisti ġurisprudenza li tassew tirriserva għall-Istat fid-diversi dikasteri u manifestazzjonijiet tiegħu il-leġittimazzjoni passiva f'azzjonijiet fejn jiġu allegati vjolazzjonijiet ta' drittijiet fondamentali (ad eċċezzjoni ta' xiljiet ta' trattament inuman u degradanti li jsiru abbażi tal-artikolu 36 tal-

[6] Fol.13.
[7] Ara x-xiehda tar-rikorrenti nomine, a tergo ta' fol.125.
[8] Ara fol.94 tal-atti tar-rikors bin-numru 702/2021 LC.
[9] Fol.33.

Kostituzzjoni[10]), madanakollu huwa wkoll rikonoxxut mill-istess ġurisprudenza illi f'azzjonijiet ta' din ix-xorta, jeżistu kategoriji differenti ta' persuni li jistgħu jiġu ċitati bħala intimati. Issir riferenza hawnhekk għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Joseph Abela vs. L-Onorevoli Prim'Ministru***[11] fejn ġie osservat li:

> F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradитturi ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tlett kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma direttament jew indirettament, responsabbli, għall-kummissjoni jew ommissjoni, ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li għall-ommissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni ta' l-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża, meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja.

12. Illi għalhekk il-persuni li jitqiesu leġittimi kuntradітturi f'azzjoni dwar vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali m'humiex biss entitajiet tal-Istat jew enti pubbliċi, iżda possibilment anke individwi privati, li l-interess tagħhom fil-fatti li jkunu jikkostitwixxu l-qofol tal-kawża jkun indisputat. Fil-każ odjern, ir-rikorrenti qed jilmentaw li d-dispożizzjonijiet tal-liġi li fuqhom l-intimat Sant għal diversi snin straħ għat-titolu tiegħu jilledu d-drittijiet fondamentali tagħhom. Għalhekk l-intimat Sant għandu interess li jkun ċitat f'din il-kawża, sabiex kull eventwali ġudizzju (kompriż dak dwar jekk il-kirja tiegħu hijiex tassew protetta mid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza) jkun jikkostitwixxi stat fil-konfront tiegħu, u sabiex ukoll huwa jkollu l-opportunità sħiħa li jinstema' fuq kwistjoni li dwarha għandu interess dirett.

13. Din l-eċċezzjoni għalhekk hija miċħuda.

Ikkunsidrat:

[10] Ara f'dan is-sens ***Carmelo sive Charles Buttigieg vs. Albert Mizzi bħala Chairman noe*** (Qorti Kostituzzjonali, 9/10/1989 – Kollezz. Vol.LXXIII.i.119).

[11] 7/12/1990.

14. Illi l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxi li r-rikorrenti għandha tipprova l-mandat li tat lil Michelina Scicluna biex tipproċedi f'isimha b'din il-kawża.

15. Fir-rigward il-Qorti tirrileva li l-eżistenza ta' dan il-mandat ġiet ikkonfermata minn Michelina Scicluna fix-xiehda mogħtija minnha waqt l-udjenza tal-24 ta' Mejju 2024[12]. Il-prokura nnifisha ġiet ukoll eżebita fl-atti tal-proċedura quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera[13].

16. Din l-eċċezzjoni għalhekk hija miċħuda.

Ikkunsidrat:

17. Illi l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi nvokat kontra d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

18. Illi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi:

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

[12] Fol.125.
[13] Fol.95 tal-atti tar-rikors bin-numru 702/2021 LC.

19. Kif sabet il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni ***Lilian Martinelli et vs. Avukat Ġenerali et*** (23/11/2020): «*Għalkemm il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-art. 37(9)*». Fl-istess sens hija d-deċiżjoni ***Patricia Curmi et vs. Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 27/2/2020).

20. Illi għalhekk din l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat hija fondata u se tiġi milqugħa.

Ikkunsidrat:

21. Niġu issa għall-meritu.

22. Il-Qorti hija sodisfatta mill-provi prodotti u li ġew riepilogati aktar kmieni f'din id-deċiżjoni li r-rikorrenti wriet li hija tassew sid il-Fond u għalhekk għandha «possediment» fit-termini tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Bl-istess mod, il-Qorti hija sodisfatta li l-provi mressqa, anki jekk xi ftit skarni, juru li l-intimat Sant għandu kirja protetta mid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza.

23. Huwa opportun li l-Qorti tirrileva li, minkejja l-fatt li r-rikorrenti saret sid tal-Fond fl-intier tiegħu fis-sena 2000, hija għandha l-jedd li tiddeduċi f'din il-kawża l-pretensjoni tagħha għall-kumpens pekunjarju li kien imiss lill-ġenituri tagħha b'konsegwenza tal-kirja li kienet mogħtija lill-intimat Sant. Hija għandha l-jedd li tagħmel dan billi hija werrieta tal-ġenituri tagħha, flimkien ma' ħutha. Il-ġurisprudenza issa kkonsolidat ruħha dwar il-jedd tal-werrieta universali li jippretendu li jirċievu l-kumpens dovut għall-vjolazzjonijiet simili bħal dik anki għaż-żmien li matulu kien sid l-awtur fit-titolu tagħhom[14]. Riferenza ssir ukoll għad-deċiżjoni ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs. Avukat tal-Istat et***[15], kif ukoll għad-deċiżjoni ***Godwin Montanaro et vs. Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 25/1/2023). Barra minn hekk, l-artikolu 946 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li: «*Kull wieħed mill-werrieta hu magħdud suċċessur waħdu u dirett fil-beni kollha li jagħmlu s-sehem tiegħu, jew li messu lilu b'liċitazzjoni, u jitqies*

[14] Ara per eżempju d-deċiżjonijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26/5/2021) u ***John Mary Buttigieg et vs. L-Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26/1/2022).
[15] Qorti Kostituzzjonali, 4/5/2022.

li qatt ma kellu l-proprjetà tal-beni l-oħra tal-wirt». L-effetti ta' din id-dispożizzjoni huma allura li r-rikorrenti, meta ġiet assenjata l-Fond bil-kuntratt ta' diviżjoni tal-2000, kellha titqies bħala suċċessur waħidha u diretta ta' dak il-Fond, filwaqt li l-werrieta l-oħra jitqiesu li qatt ma kienu proprjetarji ta' dan il-fond[16]. Din il-finzjoni legali allura ġġib il-konklużjoni li, la seħħet il-qasma, ir-rikorrenti għandha titqies – sa fejn tirrigwarda l-Fond – bħala uniku werrieta, u bħala tali għandha għalhekk il-jedd li teżiġi l-kumpens dovut b'konsegwenza tal-impożizzjoni ta' kirja protetta fuq l-istess fond. Dan l-istess raġunament jidher li anima d-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Montanaro et vs. Avukat Ġenerali et*** (fuq ċitata)[17], kif ukoll fid-deċiżjoni ***Andrea Stellato vs. Avukat tal-Istat et*** (31/5/2023)[18].

24. Minkejja dan, ir-rikorrenti jidher li llimitat il-pretensjoni tagħha, u konsegwentement il-provi sabiex issostni dik il-pretensjoni, għas-snin 1998 sa 2021[19]. Dan ifisser li għaż-żmien anteċedenti għas-sena 1998, l-atti huma sprovvisti minn provi li jistgħu juru jekk l-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza wasslux għal vjolazzjoni tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti u tal-awturi fit-titolu tagħha.

25. Ngħaddu għalhekk biex inqisu ż-żmien li dwaru tressqu provi.

26. Illi issa hija ġurisprudenza kopjuża dik li tqis li dawk il-liġijiet li jipprovdu għall-impożizzjoni ta' relazzjoni lokatizja fuq sidien ta' fondi urbani hija liġi li tfittex li tilħaq skop soċjali fl-interess ġenerali, u li għalhekk minnha nnifisha m'hijiex leżiva tal-jeddijiet fondamentali tal-istess sidien, li huma b'hekk imġiegħla li jkunu lokaturi ta' ħwejjiġhom. Kif osservat issa diversi drabi, l-iskop soċjali li l-leġiżlazzjoni mpunjata f'din il-kawża tippersegwixxi għandu jitqies bħala skop fl-interess pubbliku li

[16] Ġie wkoll deċiż li l-effetti ta' din id-dispożizzjoni japplikaw ukoll għall-krediti eżistenti favur l-eredità (viz. ***Maria Stella Hili et vs. Carmelo Cilia***, Prim'Awla, 1/2/1957 – Kollezz. Vol.XLI.ii.872).
[17] «*Għalhekk meta fil-31 ta' Lulju, 2018, sar il-kuntratt ta' qsim tal-ġid ta' Marianna u Alfredo Francica u r-rikorrenti ġew assenjati l-fond oġġett tal-kawża, bħala werrieta ta' Guglielmo u Antonio Montanaro huma meqjusa bħala s-suċċessuri diretti f'dawk il-beni li jagħmlu s-sehem tagħhom (Art. 946 tal-Kodiċi Ċivili). Għalhekk il-werrieta, bl-eċċezzjoni li ser jingħad hawn taħt, għandhom jedd għall-kumpens sħiħ mid-data tal-mewt tal-awturi tagħhom…*».
[18] Fil-paragrafu numru ħmistax ta' din is-sentenza, il-Qorti Kostituzzjonali jidher li għamlet distinzjoni bejn l-akkwist ta' ishma indiviżi oħrajn fl-istess fond b'titolu ta' aljenazzjoni u mhux b'diviżjoni.
[19] Ara l-verbal tal-udjenza tas-7 ta' Diċembru 2023 (fol.68), partikolarment fejn saret it-talba għall-ħatra ta' perit tekniku.

jilleġittima l-istess leġiżlazzjoni. Madanakollu, fit-twettiq ta' leġiżlazzjoni bħal din, id-dmir tal-Istat ma jieqafx hemm. Ġie miktub li:

> The Court has broken down Article 1 of the First Protocol into its component parts and has gradually established the relationship between them. Its language has become familiar by frequent repitition. In Sporrong and Lönnroth v Sweden, the Court stated:
>
> [This provision] comprises three distinct rules. The first rule, which is of a general nature enounces the principle of peaceful enjoyment of property; it is set out in the first sentence of the first paragraph. The second rule covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; it appears in the second sentence of the first paragraph. The third rule recognises that the [contracting] states are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose; it is contained in the second paragraph.
>
> In James v UK, the Court explained the relationship between the three sentences:
>
> The three rules are not distinct in the sense of being unconnected: the second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule.[20]

27. Illi fejn jiġi stabbilit li l-interferenza fit-tgawdija tal-possediment kellha bażi legali u leġittima, irid imbagħad jiġi mistħarreġ jekk dik l-interferenza tirrispettax bilanċ xieraq u ġust bejn il-ħtigiet tal-interess ġenerali tal-komunità u r-rekwiżiti dwar il-protezzjoni tad-drittijiet tal-individwu. F'dan is-sens huwa spjegat li: «… *the Court assesses the proportionality of the contested measure by determining whether 'a fair balance' has been struck between the interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. This means, in particular, that:* there must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and

[20] Ara ***Harris, O'Boyle and Warbrick***, Law of the European Convention of Human Rights, 2nd edition, pġa. 666.

the aim sought to be realised by any measure depriving a person of his possessions[21]. *Under this head, the Court may examine whether 'an individual and excessive burden' has been imposed on the individual. Where this is the case, there appears to be a strong presumption of a lack of proportionality, which can be refuted only if adequate remedies and procedural safeguards have been available*»[22].

28. Illi huwa proprju f'dan ir-rispett li l-Istat, kif rappreżentat mill-intimat Avukat tal-Istat, falla.

29. Illi l-artikolu 3 tal-Ordinanza kien ineħħi lis-sidien ta' fondi mikrija l-fakultà li jagħżlu li ma jġeddux il-kirja jew li jbiddlu l-kondizzjonijiet tal-kirja jekk mhux bil-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Imbagħad l-artikoli 4 u 9 tal-istess Ordinanza kienu jipprovdu b'mod tassattiv iċ-ċirkostanzi li taħthom l-imsemmi Bord seta' jagħti l-permess għall-bdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja jew għar-ripreża fil-pussess tal-fond mikri. Dawn id-dispożizzjonijiet għalhekk kienu jimponu r-rilokazzjoni forzata tal-fond fuq is-sidien lokaturi. Rilokazzjoni forzata li però kienet tfittex għan soċjali u għalhekk m'hijiex, min-natura tagħha nnifisha, illeġittima jew bla ġustifikazzjoni.

30. Illi n-nuqqas tal-leġiżlazzjoni mpunjata jinsab però fil-fatt li għal żmien twil ma kien maħsub jew provdut ebda metodu li permezz tiegħu is-sid tal-fond mikri seta' jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet lokatizji li tkun tirrifletti ż-żieda konsiderevoli fil-valur tal-fond u fl-ammont tal-kera li dak il-fond seta' jġib kieku mikri fis-suq ħieles, bħal ma ġie eventwalment provdut bis-saħħa tal-emendi mwettqa bl-Att XXIV tal-2021.

31. Il-provi li hemm fl-atti juru li kien hemm diskrepanza notevoli bejn il-kera li kienet qed titħallas effettivament mill-intimat Sant jew mill-predeċessuri tiegħu u dik li, skont il-perizja teknika estiża f'dawn l-atti, seta' ipprokura l-Fond kieku nkera fis-suq miftuħ. Kif is-snin bdew igerbu u l-kera pagabbli mill-intimat Sant baqgħet l-istess, il-valur tal-fond in kwistjoni żdied u baqa' jiżdied b'mod konsiderevoli, u hekk ukoll żdied b'mod konsiderevoli l-valur lokatizju tal-istess fond. Il-provi għalhekk juru li r-rikorrenti ġiet

[21] See judgment of 21 February 1986, *James and Others*, A.98, p.34; judgment of 8 July 1986, *Lithgow and Others*, A.102, p. 50; judgment of 9 December 1994, *Holy Monasteries*, A.301-A, p. 34; judgment of 20 November 1995, *Pressos Compania Naviera S.A. and Others,* A.332, p.21.
[22] ***Van Dijk & Van Hoof***, Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Third Edition), §13.4.2.

deprivata mit-tgawdija sħiħa ta' ħwejjiġha u minflok, sabiex l-Istat jilħaq l-iskop soċjali leġittimu li jipprovdi akkomodazzjoni residenzjali lill-inkwilini, tqiegħed piż sproporzjonat fuq ir-rikorrenti billi d-deprivazzjoni relattiva ma saritx versu ħlas ta' kumpens li jista' remotament jitqies adekwat. Dan partikolarment meta wieħed iqabbel il-kera effettivament imħallsa mal-valuri indikati fil-perizja teknika eżegwita fuq ordni ta' din il-Qorti.

32. Dan kollu jfisser allura li d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, diġà msemmija fil-paragrafi preċedenti ta' din is-sentenza, sa fejn kienu jagħtu lill-intimat Sant il-fakultà li, kemm-il darba ma jirriżultawx iċ-ċirkostanzi tassattivament provduti fl-artikolu 9, ikompli jokkupa dak il-fond b'titolu ta' lokazzjoni minkejja r-rieda tas-sid, għalkemm ma humiex *ut sic* leżivi fil-konfront tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti, jwasslu komunkwe għall-vjolazzjoni ta' dawk il-jeddijiet minħabba l-fatt li l-leġiżlatur naqas milli jipprovdi mekkaniżmu li permezz tiegħu isseħħ reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja li tkun b'xi mod radikata fuq il-valur tal-fond innifsu. Id-dritt tas-sid li jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja skont l-artikolu 4 tal-Ordinanza qabel ġie emendat bl-Att XXIV tal-2021 kien kompletament distakkat mill-valur tal-fond innifsu. Għalhekk l-imsemmija dispożizzjonijiet tal-Ordinanza b'ebda mod ma jistgħu jitqiesu li kienu jagħtu lis-sidien rimedju biex jirċievu l-kumpens adekwat li jintroduċi l-element ta' proporzjonalità fil-piż li l-leġiżlazzjoni impunjata kienet tqiegħed fuq is-sid tal-fond.

33. Illi kif ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ***Zammit and Attard Cassar vs. Malta***[23]:

> 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 *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

[23] Applikazzjoni Nru 1046/12, deċiża 30/7/2015.

"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).

59. The Court notes, in the first place, that the Government's final argument (submitted at an advanced stage in the proceedings, see paragraph 46 above) is misconceived in so far as the property they were referring to was not the property at issue in the present case. From the documents and submissions provided to the Court it transpires that the property is in use and thus the applicants were not entitled, on the grounds established by law (Article 12 of Ordinance, paragraph 26 above), to evict the tenant.

60. The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful, despite the fact that the tenant was a commercial enterprise that possessed other property (a matter which has not been disputed), as the latter fact was not a relevant consideration for the application of the law. Furthermore, the applicants were unable to fix the rent – or rather to increase the rent previously established by their predecessor in title. The Court notes that, generally, increases in rent could be done through the RRB. They were, however, subject to capping, in that any increase could not go beyond 40% of the fair rent at which the premises were or could have been leased before August 1914. Indeed, in the applicants' case no increase was possible at all, because the rent originally fixed in 1971 was already beyond the capping threshold.

61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, *mutatis mutandis*, see *Amato Gauci*, cited above, § 62

> and *Anthony Aquilina v. Malta*, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, *mutatis mutandis*, *Statileo v. Croatia*, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014).

34. Illi fid-deċiżjoni ***Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 24/6/2016) intqal:

> 54. Fir-rigward din il-Qorti tosserva illi l-miżura leġislattiva tal-iStat li tirregola l-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalita' stante li toħroġ mill-liġi u preċiżament mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-dispożizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-iStati Membri għandhom marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalita' naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont ta' kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80 fis-sena u minn naħa l-oħra l-valur lokatizzju fis-suq ħieles fl-ammont annwu ta' €159,350 kif stabbilit mill-perit ġudizzjarju. Għaldaqstant din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġjunta mill-ewwel Qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizzju, liema kera tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjeta` in ġenerali u d-dritt tal-proprjeta` tar-rikorrenti.
>
> 55. Rigward l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 din il-Qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom…

35. Din il-Qorti ssib li bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ma ttaffiet xejn, u baqgħet tippersisti bl-istess mod kif kienet qed tippersisti qabel dawn l-emendi. L-awmenti effettwati fil-kera pagabbli kienu bla ebda konsegwenza ta' xejn, u ż-żmien li fih is-sid seta' jittama li jieħu ħwejġu lura baqa' miżgħud b'inċertezza kbira. Ġie preservat id-dritt tal-inkwilin li jeżiġi r-rilokazzjoni tal-fond kontra r-rieda tas-sid, u ġie anki preservat id-dritt tat-trażmissjoni tal-jeddijiet

tal-inkwilin. L-introduzzjoni ta' xi limitazzjonijiet għal dan id-dritt ta' trażmissjoni, fil-fehma ta' din il-qorti, ma kellu ebda effett tanġibbli fuq il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.

36. Għalhekk il-Qorti qed issib li tassew kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

37. Din il-vjolazzjoni baqgħet tippersisti sal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021. Tenut kont tal-fatt illi l-vjolazzjoni kkonstatata f'din is-sentenza hija naxxenti mill-fatt li l-leġiżlazzjoni mpunjata ma kinitx tipprovdi proporzjonalità bejn l-interessi ġenerali u l-piż imqiegħed fuq is-sid deprivat minn ħwejġu, għandu loġikament isegwi li bl-introduzzjoni ta' leġiżlazzjoni li tintroduċi dak l-element ta' proporzjonalità, il-vjolazzjoni tieqaf. U jekk il-vjolazzjoni tkun waqfet, mela ebda kumpens ma jkun dovut għaż-żmien li fih il-vjolazzjoni ma tkunx baqgħet tissussisti. Din jidher li kienet il-pożizzjoni addottata anki f'każijiet oħrajn li kellhom fattispeċi simili, anki jekk regolati minn liġijiet tal-kera differenti[24].

38. Jonqos biss għalhekk li jiġi likwidat kumpens sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjonijiet kkonstatati f'din is-sentenza.

39. Illi llum hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandhom jiġu kalkolati d-danni pekunjarji f'każijiet bħal dak odjern. Issir riferenza għad-deċiżjoni ***Erika Gollcher et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26/1/2022), kif ukoll għad-deċiżjonijiet ***John Mary Buttigieg et vs. L-Avukat Ġenerali et*** u ***Jeremy Cauchi et vs. Avukat Ġenerali et***, ilkoll mogħtija mill-istess Qorti Kostituzzjonali fl-istess jum, fejn intqal:

> 27. Il-Qorti tkompli billi tosserva illi llum '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

[24] Ara ***Caterina Schembri et vs. Avukat tal-Istat*** (Qorti Kostituzzjonali, 12/7/2023) u ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 12/7/2023).

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 millperit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

40. Mill-perizja teknika estiża f'dawn l-atti fuq ordni tal-Qorti[25], jirriżulta li fis-snin indikati, il-Fond kellu l-valur lokatizju hawn taħt mogħti fis-suq ħieles:

Snin	**Ammont**
1998-2002	€9,670
2003-2007	€14,000
2008-2012	€18,945
2013-2017	€18,910
2018-2020	€18,342
2021[26]	€2,547
Total:	€82,414

41. Għalhekk mill-ammont totali ta' €82,414 l-ewwel irid isir tnaqqis ta' 30% mbagħad tnaqqis ulterjuri ta' 20% fuq l-ammont riżultanti, għar-raġunijiet spjegati fid-deċiżjonijiet ċitati. Dan it-tnaqqis iġib is-somma ta' €46,152. Minn din is-somma mbagħad irid isir tnaqqis finali daqs l-ammont ta' kera li r-rikorrenti, u l-awtriċi fit-titolu tagħha, irċievew għaż-żmien rilevanti. Mill-provi prodotti, jirriżulta li l-ammont ta' kera li kellu jkun pagabbli mill-inkwilini kellu jammonta kumplessivament għal madwar €2,950. Għalhekk il-kumpens pekunjarju li huwa mistħoqq mir-rikorrenti jammonta għal €43,202. Ma' dan l-ammont, irid jiżdied ammont ulterjuri bħala kumpens għall-ħsarat non-pekunjarji mġarrba mir-rikorrenti għaliha innifisha, billi dan ix-xorta ta' kumpens ma jintiritx[27]. Din il-Qorti, tenut kont taċ-ċirkostanzi tal-każ u taż-żmien li matulu pperdurat il-vjolazzjoni, kif ukoll fid-dawl tal-fatt li r-rikorrenti ma ġabet ebda prova dwar l-effetti tad-deprivazzjoni subita fuq il-ħajja tagħha, tqis li s-somma ta' €3,000 huwa l-kumpens dovut taħt dan il-kap lir-rikorrenti.

[25] Fol.73.
[26] Għal din is-sena qed jitqiesu biss l-ewwel ħames xhur, billi fl-1 ta' Ġunju 2021 daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021.
[27] Kif spjegat mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni ***Godwin Montanaro et vs. Avukat Ġenerali et*** (25/1/2023): «*Huwa biss il-kumpens non-pekunjarju li ma jintiritx*».

42. Għaldaqstant għar-raġunijiet kollha fuq premessi din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) tilqa' t-tielet eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat;

(ii) tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn dawn huma inkompatibbli mal-konsiderazzjonijiet magħmula f'din is-sentenza;

(iii) tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u għalhekk tiddikjara u tiddeċiedi illi ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319) għar-raġunijiet imfissra f'din is-sentenza;

(iv) tilqa' t-tieni talba kif dedotta;

(v) tilqa' t-tielet talba billi tillikwida l-kumpens u d-danni pekunjarji u non-pekunjarji spettanti lir-rikorrenti fis-somma ta' sitta u erbgħin elf mitejn u żewġ Ewro (€46,202), u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens kif likwidat f'din is-sentenza lir-rikorrenti, bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sal-jum tal-ħlas effettiv;

(vi) tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-ispejjeż kollha ta' din il-kawża, minkejja li ġew milqugħa xi eċċezzjonijiet tiegħu, la darba xorta waħda din il-Qorti sabet vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Deputat Reġistratur