PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **534/2023AD**

LAWRENCE DARMANIN (K.I. 488656M) F'ISMU PERSONALI U GĦAN-NOM TAL-ASSENTI 1. MARY DALTON BINT IL-MEJTIN LAWRENCE DARMANIN U ANTOINETTE NEE PACE IMWIELDA VALLETTA U RESIDENTI L-AMERKA U TAL-ASSENTI 2. MARGARET ROSE DARMANIN BINT IL-MEJTIN ROMUALDO DARMANIN U DORIS MARY NEE' BONELLO IMWIELDA L-KANADA NHAR IL-24 TA' NOVEMBRU 1964 U RESIDENTI L-KANADA U 3. MARIE ANTOINETTE DARMANIN BINT ROMUALDO U DORIS MARY NEE BONELLO MWIELDA L-KANADA NHAR IL-31 TA' MARZU 1958 U RESIDENTI L-KANADA U CYNTHIA PSAILA (K.I. 40972M), KEVIN SAMMUT (K.I. 33669M), DR. JOSEPH MARIO SAMMUT (K.I. 430083M), HELEN BRIFFA (K.I. 729854M), NANETTE CAMILLERI (792959M), ROBERT DARMANIN (K.I. 280862M), JACQUELINE BRIFFA (K.I. 521166M), ALEXANDER AZZOPARDI (K.I. 180964M), MARIA ANTONIA sive NANETTE AZZOPARDI (K.I. 548760M), ROGER AZZOPARDI (K.I. 297867M), MARIANNE ELLUL (K.I. 721958M), FRANCIS SAVIOUR DARMANIN (K.I. 236960M), JOSANNE JOSEPHINE ANNE DARMANIN (K.I. 640863M), JOSEPHINE ANNA DARMANIN (K.I. 73157M), SALIM DARMANIN (K.I. 61709L), HAYET DARMANIN (K.I. 61509L), IMEN DARMANIN (K.I. 61809L), SABRINE DARMANIN (K.I. 61609L), RAYENE DARMANIN (K.I. 285809L), MEGAN ELISE SAMMUT (K.I. 0240505L) U AMBER CAITLIN SAMMUT (K.I. 0069898M) JOHN

SIVE GANNI BORG (K.I. 17341M), MICHAEL BORG (K.I. 845846M) U SIVE INDRI BORG (K.I. 489239M)

VS

GAETANO (K.I. 0002557G) U GRACE KONJUGI ATTARD

U

L- AVUKAT TAL-ISTAT

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, ħamsa (5) ta' Diċembru 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, meqjusa fid-dawl tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar is-sitta u għoxrin (26) t'Ottubru 2023, **Lawrence Darmanin et** ippremettew illi:

   a. *Illi r-rikorrenti flimkien huma kom-proprjetarji tal-fond innumerat bin-numru sebgħa u għoxrin (27) ġewwa Triq il-Karita, Rabat, Għawdex.*

   b. *Illi oriġinarjament l-proprjeta fuq indikata kienet tappartjeni lil Emmanuel Darmanin, fejn wara mewtu kien issostitwixxa bħala eredi universali tiegħu lil ħutu Adelaide Darmanin, Pauline Borg, Dorothy Sammut, Amalia Azzopardi, Alfred Darmanin, Romualdo Darmanin u lil Mary Dalton li wirtu s-sehem kull wieħed ta' nona parti ndiviza kull wiehed (1/9), filwaqt illi ħalla n-neputijiet tieghu u*

*cioe lil aħwa Lawrence Darmanin, Robert Darmanin, Jacqueline Briffa nee Darmanin, Helen Briffa nee Darmanin u Nanette Camilleri nee Darmanin is-sehem ta' 1/45 kull wieħed, filwaqt illi ħalla n-neputijiet tieghu u cioe lil ahwa Lawrence Darmanin, Marianna Ellul nee Darmanin u Francis Darmanin is-sehem ta' 1/27, causa mortis ta' Emmanuele Darmanin annessa u mmarkata bhala **DokED1**.*

c. *Illi Paolina Borg mietet nhar is-2 ta' Lulju 2007 u ssostitwixiet bħala l-eredi universali tagħha lil Ganni Borg, Andrew Borg u Michael Borg u b'hekk huma wirtu s-sehem ta' 1/27 kull wiehed mis-sehem li kellha Paolina Borg u cioe 1/9 mill-proprjeta in kwistjoni, causa mortis ta' Paolina Borg annessa u mmarkata bħala **DokPB1**.*

d. *Illi Amalia Azzopardi mietet nhar it-22 ta' Frar 2008 u ssostitwixiet bħala l-eredi universali tagħha lil uliedha Nanette Azzopardi, Alexander Azzopardi u Roger Azzopardi u b'hekk huma wirtu s-sehem ta' 1/27 kull wieħed mis-sehem li kellha Amalia Azzopardi u ċioe 1/9 mill-proprjeta in kwistjoni, causa mortis ta' Amalia Azzopardi annessa u mmarkata bhala DokAA1.*

e. *Illi Dorothy Sammut mietet nhar it-28 ta' Frar 2005 u ssostitwixiet bħala l-eredi universali tagħha lil Dr. Joseph Sammut, Cynthia Psaila u Kevin Sammut u lil zewgha Carmelo Sammut.*

f. *Illi Carmelo Sammut miet nhar it-2 t'Ottubru 2018 u ssostitwixa bhala eredi universali tiegħu lil uliedu Dr. Joseph Mario Sammut u lil Cynthia Psaila.*

g. *Illi b'hekk, Dr. Joseph Sammut u Cynthia Psaila wirtu is-sehem ta' 1/36 bejniethom u cioe 1/72 kull wieħed mill-wirt ta' missierhom Carmelo Sammut.*

Filwaqt illi Joseph Sammut, Cynthia Psaila u Kevin Sammut wirtu is-sehem ta' 1/36 kull wieħed minn ommhom Dorothy Sammut, causa mortis ta' Dorothy Sammut u Carmelo Sammut annessi u mmarkati bħala ***DokDS1*** *u* ***DokCS1*** *rispettivament.*

h. *Illi Adelaide Darmanin mietet nhar is-6 ta' Frar 2009 u ssostitwixiet bħala eredi universali tagħha lil hawn taħt indikati fis-sehemijiet kif gejjin:*

   1/6 sehem kull wiehed lil hutha Mary Dalton, Alfred Darmanin u Romualdo Darmanin u lil Amalia Darmanin mis-sehem tagħha ta' 1/9 tal-proprjeta in kwistjoni; Peress illi Amelia Darmanin mietet qabel Adelaide Darmanin is-sehem tagħha iddevolva fuq uliedha u cioe Nanette Azzopardi, Roger Azzopardi u Alexander Azzopardi. B'hekk Alfred Darmanin, Romualdo Darmanin u Mary Dalton kellhom is-sehem ta' 1/54 kull wieħed filwaqt illi Nanette Azzopardi, Roger Azzopardi u Alexander Azzopardi kellhom is-sehem ta' 1/162 kull wieħed (1/54 ÷ 3).

   1/6 sehem bejn ulied il-mejjet ta' Onesto Darmanin u cioe Helen Briffa, Lawrence Darmanin, Nanette Camilleri, Robert Darmanin u Jacqueline Briffa u ċioe is-sehem ta' 1/270 kull wieħed (1/9 x 1/6 ÷ 5)

   1/6 bejn ulied il-mejta Dorothy Sammut u cioe Dr. Joseph Sammut u Cynthia Psaila u t- tfal ta' Kevin Sammut u cioe Megan u Amber ghas-sehem u cioe is-sehem ta' 1/216 kull wiehed (1/9 x1/6 4), causa mortis ta' Adelaide Darmanin anness u mmarkat bħala ***DokAD2****.*

i. *Illi Lawrence Darmanin (bin Joseph Gaetano u Rita nee Darmanin) miet nhar 1-1 ta' Settembru 2014 u ssotitwixxa bħala l-eredi universali tiegħu lil martu Josephine Anna Darmanin u b'hekk wirtet is-sehem li kellu Lawrence Darmanin mill-proprjeta in kwistjoni u*

ċioe 1/27, causa mortis ta' Lawrence Darmanin annessa u mmarkata bħala ***DokLD1****.*

j. *Illi Romualdo Darmanin miet nhar id-9 ta' Mejju 2015 u ssostitwixxa bħala l-eredi universali tiegħu lil uliedu Margaret Rose Darmanin u Marie Antoinette Darmanin u b'hekk huma wirtu s-sehem tiegħu mill-proprjeta u ċioe 1/9 (mill-wirt ta' Emmanuele Darmanin) u s-sehem ta' 1/54 (mill-wirt ta' Adelaide Darmanin), causa mortis ta' Romualdo Darmanin annessa u mmarkata bħala* ***DokRD1****.*

k. *Illi Alfred Darmanin miet nhar 1-20 t'April 2019 u halla s-sehem tiegħu mill-proprjeta in kwistjoni u cioe is-sehem ta' 1/9 (mill-wirt ta' Emmanuele Darmanin) u ta' 1/54 (mill-wirt ta' Adelaide Darmanin) u halla bhala eredi universali tiegħu lil uliedu Lawrence Darmanin u lil Josianne Darmanin u b'hekk huma wirtu s-sehem ta' 7/108 kull wieħed mill-proprjeta in kwistjoni, causa mortis ta' Alfred Darmanin annessa u mmarkata bħala* ***DokAD2****.*

l. *Illi Lawrence Darmanin miet ftit wara missieru Alfred Darmanin nhar 1-14 ta' Mejju 2019 u kien issostitwixxa bħala l-eredi universali fir-rigward ta' nofs is-sehem mill-gid tieghu (1/2) tiegħu lil martu Hayet Darmanin u rigward in-nofs l-ieħor (1/2) lil uliedu Imen, Salim, Sabrine u Rayene bejniethom u b'hekk huma u indivizament bejniethom għandhom is-sehem ta' 7/108 mill-proprjeta in kwistjoni, causa mortis ta' Lawrence Darmanin annessa u mmarkata bhala* ***DokLD2****.*

m. *Illi dan il-fond huwa soġġett għall-kera minn qabel l-1995 u ilu mikri lill-konvenuti qabel l-antekawża tiegħu għal aktar minn tletin (30) sena, versu kera irrizorja pagabbli fis-sena, din iż-żieda fil-kera bl-effetti tal-Att X tal-2009.*

n. *Illi l-fond in kwistjoni mhuwiex fond dekontrollat u dan kif muri miċ-ċertifikat ta' non-dekontroll anness u mmarkat bħala* ***Dok CD1****.*

o. *Illi kif ingħad il-kera li l-intimat Vella qiegħed iħallas a tenur tal-liġi tammonta għal anqas minn ewro fis-sena, meta l- valur lokatizzju tal- fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal- Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl- Att X tal- 2009.*

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

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

r. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill- inkwilin bid-disposizzjonijiet tal- Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal- Att X tal- 2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal- inkwilin stante li l- valur lokatizzju tal- fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil- Ligi u għalhekk huma bi ksur tal- Kostituzzjoni ta' Malta tal-ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokol tal- Konvenzjoni Ewropea u tas-Sitt (6) Artikolu tal-istess Konvenzjoni.*

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

t. *Illi dan ifisser illi r-rikorrenti ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera gusta stante li bil-liġi dak li kienu jirċievu kien kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aġġustamenti rriżorji tal-Att X tal-2009.*

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

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

w. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti gew mqegħdin u mċaħħdin mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma qegħdin jingħataw kumpens xieraq għat-tehid tal-pussess tal- istess fond u dan peress illi l-kera li jitħallsu mill-inkwilini bl-ebda mod ma hux qrib il- valur lokatizzju reali tal-istess fond kif jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*

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

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

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

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

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

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

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

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

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

ii. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal- Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl- Att X tat-2009 bl-operazzjonijiet tal-liġijiet vigenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni*

indefinita lill-inkwilini Attard għall-fond innumerat bin-numru seba u għoxrin (27) ġewwa Triq il-Karita ir-Rabat Għawdex u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Artikolu 37 tal- Kostituzzjoni ta' Malta u l-1 Artikolu tal- Ewwel Protokol tal- Konvenzjoni Ewropeja reza applikabbli f'Malta bil-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

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

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

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

Bl-ispejjez kontra l-intimati minn issa nġunti in subizzjoni.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tletin (30) t'Ottubru 2023, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, tnax (12) ta' Dicembru 2023, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata s-sbatax (17) ta' Novembru 2023, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

   a. *Illi in vena preliminari, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu* ***l-aħjar prova rigward it-titolu*** *li għandhom fuq il-proprjetà mertu ta' din il-kawża u jridu jġibu prova tal****-ftehim tal-kirja*** *fuq il-fond inkwistjoni;*

b. *Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti għandhom ukoll jindikaw* ***id-data preċiża*** *ta' meta ġiet konċessa l-kirja u jridu jġibu prova li din* ***il-kirja*** *hija* ***mħarsa bl-****Ordinanza li* ***tirregola t-****Tiġdid tal****-Kiri ta'*** ***Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet*** *ta' Malta);*

c. *Illi, preliminarjament u mingħajr preġudizzju ghall-premess, jiġi rilevat illi l-procedural odjerna hija* ***intempestiva*** *stante illi jezistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li r-rikorrenti setgħu juzufruwixxu ruħhom minnhom biex jipprendu l-pussess tal-fond de quo u jawmentaw il-kirja;*

d. *Illi magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju, jinghad ukoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi* ***qabel ma*** *huma* ***kellhom*** *titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju certament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;*

e. *Illi mingħajr preġudizzju jingħad li r-rikorrenti qua mandatarji jridu jippruvaw li verament ngħataw prokura valida ai termini tal-Liġi u li għandhom il-kapacita' li jidħlu fil-vesti ta rikorrenti għan-nom u in rappreżentanza ta' Mary Dalton, Margaret Rose Darmanain u Maria Antoniette Darmanin ai termini tal-Artikolu 1866 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

f. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jirrespingi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

g. *Illi bla ħsara għal premess, jingħad li l-ewwel talba tar-rikorrenti hija frivola u vessatorja għaliex b'permezz tal-azzjoni*

odjerna stess f'dan il-forum ir-rikorrenti qedin jindirizzaw u jikkontestaw l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Tassew jingħad li allegazzjonijiet ta' ksur tad-drittijiet fondamentali kif protetti bil-Kostituzzjoni u bil-Konvenzjoni Ewropea jistgħu jiġu mistħarrġa biss quddiem din 1-Onorabbli Qorti fil-mansjoni Kostituzzjonali tagħha, liem rimedju kien minn dejjem disponibbli għar-rikorrenti jekk hassu li qed jigu mitiffsa d- drittijiet fundamentali tagħhom. Għaldaqstant dan ir-rimedju quddiem dina 1-Onorabbli Qorti minn dejjem kien jeżisti u dejjem kien xieraq, infatti r-rikorrenti stess qed jagħmlu użu minnu issa b'permezz tal-kawża odjerna, u għalhekk dina t-talba għandha tiġi michuda:

h. *Illi bla ħsara għal dak fuq imsemmi, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009 u l-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021 ma jistgħux jintlaqtu mill-**Artikolu 37** tal-Kostituzzjoni **ta**' Malta minħabba li skont **l**-Artikolu **37(2)(f) tal-Kostituzzjoni** ebda haġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi ligi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*

i. *Dejjem bla hsara ghall-premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi **l-**Artikolu **47(9**) tal-Kostituzzjoni, **"Ebda haga** fl-artikolu 37 ta' din **il- Kostituzzjoni ma ghandha** tolqot **il-hdim ta**' xi <u>liġi</u> **fis-seħħ** minnufih qabel it-3 ta**'** Marzu <u>**1962 jew**</u> **xi liġi** magħmula fi **jew wara dik** id**-data** li **temenda** <u>**jew**</u> tissostitwixxi xi liġi fis-sehh minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...";*

j. *Illi barra minn hekk, l-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' tehid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ prezenti. tali zvestiment ma sarx u dan peress li bil- kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Jigi b'hekk li l-ilment tar- rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;*

k. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l- Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009, inkluż l-Artikoli 1531B u 1531ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021 u l-Kap. 16 tal- Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, tajjeb li jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu protokollari l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta skont l-interess generali. F'dan is-sens huwa ben magħruf li l-margini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega fsoċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bazi ragjonevoli li żgur mhux il-każ,*

l. *Illi mingħajr preġudizzju u magħdud mas-sues post, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fl-intier tiegħu moqri flimkien mal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendati saħansitra bl-Att X tal- 2009 u bl-Att XXIV tal-2021, minn dejjem kellhom u ghad għandhom: (i) għan legittimu għax joħroġ mil-ligi; (ii) huma fl-interess generali għax huma maħsuba biex jipprotegu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni taghhom; u (iii) jżommu bilanċ gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod generali;*

m. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta f'dak li jirrigwarda 1-ammont fil-kera, għandu jigi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta* ***l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni*** *Ewropea ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;*

n. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qegħdin jippercepixxu mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jezisti interess generali legittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetà fis-suq hieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wiched jipparaguna kera jew cens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti. Illi jsegwi ghalhekk li fil-każ odjern din 1-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest principalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe' mill-*

aspett tal-proporzionalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in generali;

o. *Illi mingħajr preġudizzju għal premess, tajjeb li jingħad li bid-dħul fis-sehh **tal-**Att XXIV tal**-2021**, mill-1 ta' Gunju 2021 'il quddiem ir-rikorrenti certament li ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzionat. Dan għaliex skont **l**-Artikolu **4A** tal**-Kap**. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sid jistgha jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilin u biex il-kera tiġi riveduta sa 2% tal-valur hieles fis-suq miftuh tal-fond, u jistgħa jitlob reviżjoni tal-istess kull 6 snin, sakemm il-partijiet ma jiftehmux xort'oħra. Infatti, mir-rikors promotur jidher li r-rikorrenti diga' qed jagħmlu uzu minn dan ir- rimedju, għalkemm il-proceduri għadhom pendenti;*

p. *Illi hekk ukoll, dejjem skont **l-**Artikolu **4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta**' **Malta**, is-sid jista' jitlob li jieħu lura l-fond u ma jgedidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilin ma jgħaddix mill-means test. Illi anki f'każ li l-inkwilin jghaddi mill-means test, il-Bord li Jirregola l-Kera għandu s-setgħa li jgħolli l-ammont li għandu jitħallas f'kera pendente lite. Inoltre, l-Artikolu **9 (b)** tal**-Kap. 69** tal- **Liġijiet** ta**' Malta** kif emendat, jagħti lis-sid dritt ta' ripriża jekk jirriżulta li l-inkwilin għandu residenza alternattiva li hija xierqa għall-bżonnijiet tieghu u ta' familtu;*

q. *Illi magħdud mal-premess, permezz tal-emendi suesposti, id-definizzjoni ta' kerrej ta' fond residenzjali ġiet ristretta ai termini **tal-Artikolu 2(a**) tal-**Kap. 69** tal-Liġijiet **ta'** Malta;*

r. *Illi għalhekk isegwi li meta wiehed jizen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar- rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzionalità u dwar id-diffikultà tagħhom sabiex jieħdu lura*

l- pussess tal-fond tagħhom mhumiex gustifikati u b'hekk ma hemm l-ebda ksur ***tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea,*** *b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli u kull talba ghal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnhom mhijiex misthoqqa:*

s. *Illi jekk ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li kienu qegħdin jigu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo u fir-rigward tat-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija jew in-nullita' tal-liġi attakkata. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-legittimità tal-miżuri msemmija biex imbaghad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli;*

t. *Illi rigward l-emendi li dahlu fis-seħħ permezz tal-****Att X tal-2009****, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn giet ukoll ippublikata l-White paper li ġġib l-isem: "Ligijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet process bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi ricenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu izda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;*

u. *Illi mingħajr preġudizzju l-esponent jirrileva li r-rikorrenti ma jistgħux joqogħdu jirreferu b'mod generali għal xi liġijiet oħra li ma jissemawx fit-talbiet taghhom billi jagħmlu użu mill- kliem "inter alia" u "suesposti" fit-talbiet tagħhom. Dan jingħad għaliex kif intqal tant tajjeb minn dina 1-Onorabbli Qorti "Huwa fatt maghruf u prinċipju legali ben stabbilit illi l-Qorti hija*

limitata għal dak kontenut fit-talbiet rikorrenti, u għaldaqstant din il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni". Kwalunkwe żieda ta' artikoli u liġijiet li ma jissemmewx fit-talbiet tar- rikorrenti tippreġudika l-linja difensjonali tal-esponent u għalhekk ukoll, u fi kwalunkwe każ, l-esponent qiegħed jirriżerva d-dritt li jagħmel eċċezzjonijiet ulterjuri;

v. *Illi fir-rigward tal-ħames talba, u f'kull każ fir-rigward tal-imgħax legali, jigi eccepit li bħala prinċipju generali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif gie konfermat fil-gurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet* ***Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et,*** *mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;*

w. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fic-cirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti, liem dikjarazzjoni għandha tkun limitata ghal kif kienet il-liġi in vigore sal-31 ta' Mejju 2021, u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;*

x. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

y. *Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tichad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt galadarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.*

6. Finalment, b'risposta datata d-dsatax (19) ta' Diċembru 2023, l-intimat **<u>Gaetano Attard et</u>** eċċepixxa:

    a. *Illi preliminarjament l-esponenti jirrilevaw illi mhumiex il-legittimi kontraditturi fil-kawża odjerna stante illi cittadini privati ma jistgħux ikunu misjuba li kisru d-drittijiet fundamentali ta' terzi, imma huwa biss l-Istat li jista' jinżamm responsabbli ghal dan, speċjalment meta wieħed iqis il-fatt li l-unika ħaġa li għamlu l-esponenti kienet li assiguraw li jottemporaw ruhhom ma' dak li tgħid il-ligi nostrana u xejn izjed. Illi f'dan r-rigward, fil-kawża fl-ismijiet Vincent Curmi nomine et vs. Avukat Generali et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar 1-24 ta' Ġunju 2016, il-Qorti qalet:*

       "..] illi in kwantu l-imsemmija leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hi naxxenti minn strumenti statutorji, u in kwantu kull ma' ghamel u kull ma' qieghed jagħmel il-Bank intimat hu li jiżufruwixxi minn provvedimenti tal-liġi applikabbli u li ghadhom vigenti b'mod li allura ma kienx u mhux fi stat ta' illegalita', m'għandux ibati konsegwenzi tal-agir tieghu in linea mal-massima - qui suo iure utitur, non videtur damnum facere"; imma għandu jkun l-intimat Avukat Ġenerali wahdu li jerfa' l-piż ta' tali rimedju u konsegwentement ihallas il-kumpens stabbilit permezz ta' dan il-ġudizzju"

       Illi dan ġie spjegat ukoll mill-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha, datata 8 t'Ottubru 2020, fl-ismijiet ta' Anthony Debono et. Vs. Avukat Ġenerali et.

       "Tassew ukoll illi l-konvenuti Mifsud ma jahtux għall-ksur tad-drittijiet tal-atturi għax kulma għamlu kien li mxew kif trid il-liġi u hadu benefiċċji li tagħti l-ligi. Dan huwa minnu, u huwa r-raġuni ghala huwa l-Avukat tal-Istat, u mhux il-konvenuti Mifsud, li ġie kundannat ihallas id-danni.":

Illi kif inghad ukoll fis-sentenza fl-Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim' Ministru et, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-7 ta' Dicembru 2012:

"Il-bilanc bejn l-interessi differenti jrid joholqu l-Gvern, u hu l-Gvern li jrid ibati 1- konsegwenzi jekk jonqos minn dan id-dmir tieghu. Ghan-nuqqas tal-Gvern ma ghandux ibati c-cittadin".

b. *Illi in oltre preliminarjament ir-rikorrenti jehtigielhom igibu l-ahjar prova rigward it-titolu li ghandhom fuq il-propjeta' mertu tal-kawza odjerna u jridu jgibu prova wkoll tal-ftehim tal-kirja bejn il-partijiet.*

c. *Illi l-esponenti ma jaħtux u ma jistghu qatt jahtu għall-ebda leżjoni li allegatament ir-rikorrenti qeghdin isostnu li soffrew jew qeghdin isofru stante illi l-esponenti dejjem aderixxew mal-liġi nostrana, u per konsegwenza ma jistghax jinghad illi l-esponent agixxew hazin u/jew mhux in linea ma' dak li tghid il-liġi. Illi inoltre l-esponenti zgur li m'għandhom l-ebda kontroll fuq il-legislazzjoni mghoddija mill-Istat Malti tul iz-zmien u huma sempliciment aderixxew ruhhom mal-Ligi Nostrana.*

d. *Illi f'dan ir-rigward jiġi eċċepit kif l-esponenti qatt ma naqsu mill-obbligi taghhom bħala inkwilini fejn il-kirja li minnha qegħdin jilmentaw l-atturi baqghet tigi aċċettata ghal diversi snin minghand l-esponenti u għaldaqstant din titqies bħala aċċettazzjoni taċita tal-istess kirja fis-somma li din kienet qed titħallas. Kull kera dovuta dejjem tħallset bil-modalità maqbula u mitluba bejn il-partijiet.*

e. *Illi f'kull każ u minghajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhomx ibatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, abbażi tal-fatt li ma jistax ikunu kkastigati talli harsu l-ordnijiet legittimi tal-Istat;*

f. *Illi ghalhekk, minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-meritu, it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimati huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt billi ma tistax tirrizulta lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom minhabba azzjonijiet maghmula mill-esponenti.*

g. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

7. Waqt is-seduta tad-disgħa (9) ta' Frar 2024, ir-rikorrenti talbu l-ħatra ta' Perit Tekniku sabiex jistma l-fond mertu tal-kawża u jagħti l-valur lokatizju bl-intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2021. Il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Michael Lanfranco, a spejjeż provviżorjament tar-rikorrenti;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tnax (12) ta' Marzu 2024 u debitament maħluf nhar il-ħdax (11) t' April 2024.[1]

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Lawrence Darmanin et** u d-dokumenti kollha annessi miegħu ossija dikjarazzjonijiet causa mortis ta' Emanuele Darmanin, Paolina Borg, Amalia Azzopardi, Dorothy Sammut, Carmelo Sammut, Romualdo Darmanin, Alfred Darmanin, Lawrence Darmanin, Adelaide Darmanin (**Dok. ED1, PB1, AA1, DS1, CS1, RD1, AD1, AD2, LD1, LD2**) ċertifikat ta' non-dekontroll tal-fond in kwistjoni (**Dok. NDC**) affidavit tar-rikorrent Lawrence Darmanin (**Dok. ALD**) u prokura ta' Mary Dalton a favur tar-rikorrent Lawrence Darmanin (**Dok. MD1**). [2];

[1] A fol. 95 et seq tal-proċess
[2] A fol 8 *et. seq* tal-proċess

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** u tal-intimati **Gaetano Attard et**.;

11. Semgħet ix-xhieda tal-intimata **Grace Attard** prodotta mir-rikorrenti Lawrence Darmanin et. waqt is-seduta tal-ħmistax (15) ta' Marzu 2024[3];

12. Rat in-nota ppreżentata mill-intimati Gaetano Attard et. datata t-tnejn u għoxrin (22) ta' Marzu 2024 li permezz tagħha hija ppreżentat kopji tal-ktieb tal-kera mis-sena 1973 sas-sena 2023[4].

13. Rat in-nota ppreżentata mir-rikorrenti **Lawrence Darmanin et** illi permezz tagħha ġew ippreżentati żewġ prokuri oħra ossija dawk magħmula minn **Margaret Darmanin** u **Marie Antoinette Darmanin** a favur ir-rikorrent Lawrence Darmanin (K.I.0488656M) sabiex jkun jista' jirrappreżentahom f'dawn il-proċeduri lkoll datati l-erbatax (14) t'Ottubru 2023 u ċjoè qabel l-intavolar ta' dawn il-proċeduri odjerni[5].

14. Rat id-digriet mogħti minnha stess fis-seduta tad-disgħa (9) ta' Frar 2024, fejn inħatar il-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jistma l-fond mertu tal-kawża u jagħti l-valur lokatizju bl-intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2021;

15. Rat ir-rapport tal-**Perit Michael Lanfranco** a fol 95 *et seq* tal-proċess, kif ippreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tnax (12) ta' Marzu 2024, u debitament maħluf nhar il-ħdax (11) t' April 2024;

16. Rat in-nota tal-Avukat tal-Istat datata t-tlieta (3) ta' Mejju 2024 illi permezz tagħha ġew imressqa mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku.[6]

17. Rat ir-risposti bil-miktub tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco għad-domandi mressqa mill-Avukat tal-Istat.[7]

---

[3] Transkrizzjoni a fol. 77 et. seq tal-proċess
[4] A fol. 82 *et seq* tal-proċess
[5] A fol. 114 *et seq* tal-proċess
[6] A fol. 119 *et seq* tal-proċess
[7] A fol. 124 *et. seq* tal-proċess

18. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tar-rikorrenti Lawrence Darmanin et datata s-sebgħa u għoxrin (27) t'Awwissu 2024, a fol 130 *et seq* tal-proċess;

19. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati Gaetano Attard et datata d-disgħa u għoxrin (29) t'Awwissu 2024, a fol 143 *et seq* tal-proċess;

20. Rat illi l-Avukat tal-Istat ma ppreżentax nota ta' sottomissjonijiet finali.

21. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum sabiex tingħata sentenza;

22. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Prova tat-Titolu u prova ta' prokura għan-nom u in rapprezentanza ta' Mary Dalton, Margaret Rose Darmanin u Maria Antoinette Darmanin</u>

23. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi preliminarjament illi r-rikorrenti għandhom iġibu l-aħjar prova fir-rigward tat-titolu u kif ukoll prova tal-kirja in kwistjoni.

24. Din il-Qorti tirrileva illi huwa stabbilit minn ġurisprudenza kostanti, illi tirrigwarda mertu simili għal dak odjern, illi f'dak illi huwa t-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjetà mertu ta' din il-kawża, dawn m'humiex proċeduri dwar kwestjonijiet illi jirrigwardaw titolu, u għalhekk huwa biżżejjed illi jiġi pruvat mir-rikorrenti illi huma għandhom il-possibiltà illi jeżerċitaw xi forma ta' jeddijiet fuq il-proprjetà in kwestjoni. Difatti, ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincienne Attard Caruana et vs Avukat tal-Istat et***[8]:

> *Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhux mistenni mir-rikorrenti li huma jġibu prova assoluta tat-*

[8] Rik Kostituzzjonali Nru 146/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 10 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

titolu tagħhom, għaliex il-kwistjoni proprju ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li huma tassew is-sidien tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistennija mingħandhom intleħaq.

25. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[9], fejn, b'referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[10], il-Qorti sostniet:

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. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dan l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd tal-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Portokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.

26. Hekk ukoll ġie rilevat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[11]:

14. Din l-eċċezzjoni għandha tiftiehem fil-kuntest tat-talbiet. L-ilment tal-attriċi kien dwar l-indħil fid-drittijiet tagħha mhux tant ta' sid daqskemm ta' sid-il-kera. Huwa għalhekk illi f'każijiet bħal dawn ma hijiex meħtieġa l-probatio diabolica tal-proprjeta': biżżejjed tintwera r-relazzjoni ta' bejn sid-il-kera u kerrej għax (i) minn dik ir-

[9] Rik Kostituzzjonali Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Joanne Vella Cuschieri (in ġudikat)
[10] Rik Kostituzzjonali Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat)
[11] Rik Kostituzzjonali Nru 15/2021, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

relazzjoni jiġi d-dħul mill-kirja; (ii) hija dik ir-relazzjoni li tintlaqat bir-restrizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera; u (iii) mhux meħtieġ li tkun sid biex tkun sid il-kera.

15. Għalhekk, strettament il-prova li għamlet l-attriċi li hija sidt il-fond, billi wriet il-kuntratt li bih kisbet il-proprjeta', ma hijiex biżżejjed għax ma turix ukoll illi hija sid-il-kera. Jekk sid-il-kera hija soċjeta' jew entita' oħra, id-dħul, jew nuqqas ta' dħul, tal-attriċi jiġi mir-relazzjoni tagħha ma' dik is-soċjeta' jew entita' oħra, u mhux mir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja. Iżda ladarba l-ilment tal-attriċi hu msejjes fuq ir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja, hija meħtieġa prova tal-eżistenza ta' dik ir-relazzjoni.

27. Din il-Qorti rat l-affidavit ta' Lawrence Darmanin **Dok. ALD** li jinsab a fol. 55 et. seq tal-proċess fejn jirriżulta illi l-fond bin-numru sebgħa u għoxrin (27) fi Triq il-Karita, Rabat, Għawdex ilu jinkera lill-intimati konjuġi Attard minn ferm qabel 1995 u in fatti mill-ktieb tal-kera[12] eżebit mill-intimati stess jirriżulta illi l-ewwel irċevuta ta' kera hija datata d-disgħa (9) ta' Mejju 1973.

28. Il-Qrati ġjà esprimew ruħhom fuq il-jedd tal-werrieta universali li jippretendu li jirċievu l-kumpens dovut għall-vjolazzjoni bħal dik riskontrata f'din is-sentenza anki għaż-żmien li matulu kien sid l-awtur fit-titolu tagħhom. Fid-deċiżjoni **Avukat Dottor Anna Mallia et vs. Avukat tal-Istat et**.[13] ingħad illi :

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-

[12] A fol. 81 et. seq
[13] P.A. Sede Kostituzzjonali deċiża fl-4 ta' Mejju 2022

*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.

29. Kif spjegat mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni **Godwin Montanaro et vs. Avukat Ġenerali et** [14]:

> ***Huwa biss il-kumpens non-pekunjarju li ma jintiritx. Telf pekunarju jintiret.*** *Dan għaliex bħala suċċessuri universali, il-werrieta jġarrbu d-danni direttament meta l-patrimonju li jirtu jkun anqas milli kien ikun li kieku dak il-patrimonju ma ġarrabx dawk id-danni. Ir-rikorrenti wirtu mhux tant id-dritt fundamentali tal-awturi fit-titolu tagħhom, iżda d-danni patrimonjali billi l-patrimonju li wirtu kien anqas milli kien ikun li kieku f'dak il-patrimonju daħlet il-kera b'rata kummerċjali flok b'rata kontrollata.*

30. Applikat dan l-insenjament fil-każ in eżami jingħad illi l-fond in kwistjoni kien jappartjeni lil Reverendu Father Emanuel Darmanin li ħalla lil ħutu Adelaide Darmanin, Paulina Borg, Dorothy Sammut, Alfred Darmanin, Amalia Azzopardi, Romualdo Darmanin u Mary Dalton sehem ta' nona parte ($^1/_9$) kull wieħed filwaqt illi ħalla wkoll sehem ta' nona parte ($^1/_9$) lin-neputijiet tiegħu Lawrence Darmanin (K.I. 488656M), Robert Darmanin, Jacqueline Briffa, Helen Briffa u Nanette Darmanin (ossija $^1/_{45}$ kull wieħed) u sehem ieħor ta' nona parte ($^1/_9$) lin-neputijiet oħra tiegħu

[14] Deċiża fil-25 ta' Jannar 2023

Lawrence Darmanin (K.I. 93757M), Marianne Ellul u Francis Darmanin, ulied Alfred Darmanin (ossija $^{1}/_{27}$ kull wieħed).

31. Mid-dikjarazzjonijiet *causa mortis* ippreżentati mir-rikorrenti jirriżulta s-segwenti:

a) <u>Dorothy Sammut</u> mietet fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Frar 2005 **Dok. DS1 u DS2** (a fol. 23 u 26 tal-proċess) u ħalliet sehmha ta' nona parte ($^{1}/_{9}$) lir-rikorrenti wliedha Dr. Joseph Sammut, Cynthia Psaila, Kevin Sammut u lil żewġha Carmel Sammut li sussegwentement miet fit-tnejn (2) t'Ottubru 2018 u ħalla l-ġid tiegħu lill-uliedu għad esklużjoni ta' Kevin Sammut;
b) <u>Paolina Borg</u> mietet fit-tnejn (2) ta' Jannar 2007 **Dok. PB1** a fol. 14 *et seq* tal-proċess u ħalliet sehmha ta' nona parte ($^{1}/_{9}$) lill-eredi universali tagħha, rikorrenti Gianni, Andrew u Michael, aħwa Borg;
c) <u>Amalia Azzopardi</u> mietet fit-tnejn u għoxrin (22) ta' Frar 2008 **Dok. AA1** a fol. 18 *et seq* tal-proċess u ħalliet sehmha ta' nona parte ($^{1}/_{9}$) lill-eredi univerali tagħha ossija lir-rikorrenti Nanette Azzopardi, Alexander Azzopardi u Roger Azzopardi;
d) <u>Adelaide Darmanin</u> mietet fis-sitta (6) ta' Frar 2009 **Dok. AD2** a fol. 37 *et seq* tal-proċess u ħalliet sesta parte ($^{1}/_{6}$) lill-ħutha Romualdo Darmanin, Mary Dalton, Alfred Darmanin u l-eredi ta' Amalia Azzopardi (ossija r-rikorrenti aħwa Nanette Azzopardi, Alexander Azzopardi u Roger Azzopardi), sesta parte ($^{1}/_{6}$) lir-rikorrenti aħwa Helen Briffa, Lawrence Daramanin (K.I. 488656M), Nanette Camilleri, Robert Darmanin u Jacqueline Briffa, u sesta parte ($^{1}/_{6}$) lir-rikorrenti aħwa Dr. Joseph Sammut, Cynthia Psaila u lit-tfal ta' Kevin Sammut ossija r-rikorrenti Megan u Amber, aħwa Sammut;
e) <u>Romualdo Darmanin</u> miet fid-disgħa (9) ta' Mejju 2015 **Dok. RD1** a fol. 29 *et seq* tal-proċess u ħalla sehmu ta' nona parte ($^{1}/_{9}$) lill-uliedu Margaret Rose Darmanin u Marie Antoinette Darmanin;

f) Alfred Darmanin miet fl-għoxrin (20) t' April 2019 **Dok. AD1 u Dok. AD2** a fol. 31 *et. seq* tal-proċess u ħalla n-nona parte ($^{1}/9$) lil Lawrence Darmanin u lir-rikorrenti Josianne Darmanin. L-imsemmi Lawrence Darmanin sussegwentement miet fl-erbatax (14) ta' Mejju 2019 u ħalla nofs il-ġid tiegħu lil martu r-rikorrenti Hayet Darmanin u n-nofs l-ieħor lir-rikorrenti wliedu Imen, Salim, Sabrina u Rayene, aħwa Darmanin **Dok. LD2** a fol 50 et seq tal-proċess.

32. L-intimati **Gaetano Attard et** wkoll jirrikonoxxu lir-rikorrenti bħala sidien il-kera. Fir-risposta tagħhom huma jsemmu illi huma dejjem ħallsu l-kera lir-rikorrenti għal diversi snin u li *kull kera dovuta dejjem thallset bil-modalita' maqbula u mitluba bejn il-partijiet*.[15]. L-intimata, Grace Attard prodotta mir-rikorrenti xehdet waqt is-seduta tal-ħmistax (15) ta' Marzu 2024 fejn ikkonfermat illi hija l-inkwilina tal-fond in kwistjoni.

33. Fir-rigward tal-ħames eċċezzjoni ssollevata mill-Avukat tal-Istat mill-atti jirriżultaw tlett prokuri li ngħataw lir-rikorrent Lawrence Darmanin sabiex jirrappreżentahom speċifikatament fil-proċeduri odjerni u ngħataw lilu qabel l-intavolar ta' dawn il-proċeduri[16], ossija:

i. Prokura ta' **Mary Dalton** datata l-ewwel (1) ta' Jannar 2023 li ġiet annessa mar-rikors **Dok. MD1** a fol. 57 tal-proċess;
ii. Prokuri ta' **Marie Antoinette Darmanin** u **Margaret Rose Darmanin** lkoll datati l-erbatax (14) t'Ottubru 2023 li ġew ppreżentati mir-rikorrenti permezz ta' nota fis-sitta u għoxrin (26) t'April 2024 u li jinsabu a fol. 114 *et. seq* tal-proċess.

Għaldaqstant din il-Qorti tqis illi t-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna ġie sodisfaċentement pruvat u kif ukoll ġie ppruvat illi r-

[15] Paragrafu 4 tar-risposta tal-intimati a fol. 71 tal-proċess
[16] Rikors ippreżentat fis-26 t'Ottubru 2023

rikorrent Lawrence Darmanin huwa verament il-mandatarju tal-assenti Mary Dalton, Marie Antoinette Darmanin u Margaret Rose Darmanin.

B. <u>L-Intimati Gaetano Attard et dejjem imxew mad-Disposizzjonijiet tal-Liġi</u>

34. L-intimati Attard eċċepew illi huma dejjem mxew mad-disposizzjonijiet tal-liġi, u m'għandhomx isofru konsegwenzi ta' dan, u/jew jiġu kkundannati responsabbli għad-danni;

35. Il-Qorti tirrikonoxxi illi huwa minnu illi l-intimati Gaetano Attard et ma jistgħux iwieġbu għall-validità o meno ta' liġijiet, u ma jaħtux jekk liġi hijiex in vjolazzjoni ta' xi dritt fundamentali jew le. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[17]:

> *21. Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti għal-leżjoni sofferta mill-atturi minħabba li l-liġi, applikata mill-każin, kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ladarba l-każin aġixxa fil-parametri tal-liġi huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat, u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.*

[17] Appell Ċivili Nru 73/2011/1, Qorti Kostituzzjonali, 6 ta' Frar 2015. Ara wkoll ***Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et***, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Frar 2012, u ***Philip Grech et noe vs Direttur Akkomodazzjoni Soċjali***, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 2010

36. Konsegwentement, għalhekk, fil-każ illi jirriżulta lil din il-Qorti illi kien hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti per kawża tal-liġijiet illi jirregolaw il-kirja in kwestjoni, l-intimati Attard mhux sejrin jinżammu minn din il-Qorti responsabbli għal kwalsiasi kumpens, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, illi jista' jkun dovut lir-rikorrenti.

C. <u>L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta</u>

37. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jgħid:

> *(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist -*
>
> *(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;*
> *(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun entitolata, 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:*
> *[...]*

38. L-Avukat tal-Istat jissolleva numru ta' eċċezzjonijiet rigward l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, fosthom illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa mħares bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta[18];

39. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jistabbilixxi illi:

> *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 deskritit f'dan is-subartikolu) u li ma –*
>
> *(a) Iżżidx max-xorta ta' proprjeta' li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta' li jistgħu jiġu miksuba;*
> *(b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta' jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
> *(c) Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta'; jew*
> *(d) Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (1) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.*

40. Huwa fatt mhux kontestat illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat fid-19 ta' Ġunju 1931, u ċjoè ferm qabel Marzu tas-sena 1962. Jirriżulta għalhekk illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan kif kellha anke l-opportunità illi tesprimi ruħha

[18] Para 9 tar-risposta għar-rikors promotur

din il-Qorti kif diversement presjeduta f'diversi istanzi[19]. Barra minn hekk, hekk kif diġà ġie wkoll senjalat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Anthony Debono et vs L-Avukat Ġenerali et***, *"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. 47(9), u għalhekk sewwa jgħid l-Avukat tal-Istat illi l-Kap 69, ukoll kif emendat, ma jintlaqatxx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni."*[20]

41. **Din il-Qorti, għalhekk, tqis illi għandu raġun l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jirrendi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni bħala mhux applikabbli għall-każ odjern;**

42. Din il-Qorti sejra għalhekk **<u>tilqa'</u>** din l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat, u konsegwentement **<u>tiċħad</u>** it-talbiet tar-rikorrenti in kwantu jagħmlu referenza għal leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

D. <u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

43. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għall-kundizzjonijiet*

---

[19] Vide, fost l-oħrajn, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat); ***81 & 82 Limited vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 218/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat); ***Alfred Bajada vs Avukat Ġenerali et***, Rik Nru 110/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Miriam Hayman, 8 t'Ottubru 2021 (in ġudikat); ***Josephine Briffa et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Lawrence Mintoff, 12 ta' Novembru 2021 (in ġudikat)

[20] Rik Nru 89/2018/1, Qorti Kostituzzjonali, 8 t'Ottubru 2020. Ara wkoll Rik Nru 75/2019, ***Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali li bi provvediment tal-11 ta' Frar 2020 ġie sostitwit bl-Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020; u Rik Nru 321/2021/1, ***Maria Dolores Cassar vs Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

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 ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

44. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[21]:

50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's 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 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it 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 (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd

[21] Appl No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019

v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).

45. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u ċjoè:

(a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

(c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sid.

46. Fir-rigward tal-ewwel element, u ċjoè illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[22] illi,

The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).

[22] Appl No 47045/06, 15 ta' Settembru 2009

M'hemm l-ebda dubju illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69, kif emendat matul is-snin b'mod partikolari permezz tal-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

47. Fir-rigward tat-tieni element, u ċjoè illi l-**iskop irid ikun leġittimu**, ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta*** suċitata:

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of 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 Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).*

Din il-Qorti tqis illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess

ġenerali għaliex huma maħsuba biex jipprovdu akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

48. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u ċjoè illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet fil-każ odjern;

49. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

> *While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2* [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[23]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[24] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

> *Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a*

[23] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688
[24] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that 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 (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[25] illi:

Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la

[25] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[26], *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."*;

50. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[27], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. 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 applicants' right of property.

[26] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[27] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

Għalkemm huwa minnu illi fis-sentenza appena ċitata l-Qorti Ewropea, minbarra illi kienet qiegħda tagħmel l-indaġini tagħha fir-rigward tal-Att X tal-2009, kienet qed tagħmel l-indaġini tagħha f'dak illi huwa l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u mhux il-Kap 69, dan l-insenjament xorta waħda jsib applikazzjoni għall-każ odjern, stante illi huwa insenjament dwar il-progress ġenerali illi sar fl-isfera soċjo-ekonomika f'Malta matul is-snin;

51. L-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta <u>qabel</u> 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.*

52. Ir-rikorrenti kienu għalhekk, qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, limitati kemm fil-*quantum* tal-kera illi setgħu jitolbu, u kif ukoll fil-possibilità tar-ripresa tal-proprjetà 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***[28]:

> *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'.*

53. Huwa minnu illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie emendat permezz tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021, bl-intiż illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjetà tal-lum;

54. Il-Qrati nostrana diġà, f'okkażjonijiet oħra simili, iddikjaraw illi l-emendi illi wasslu għall-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, ma jistax jingħad illi kienu miżuri adegwati sabiex iġibu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien. Hekk per eżempju, il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[29] irriteniet illi:

> *40. [...][I]l-Qorti tosserva li lanqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att X tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-Artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilta' li dawn jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom.*

---

[28] Rik Nru 79/2017, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2021

[29] Appell Ċivili Nru 39/2020, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015. Ara wkoll Rik Kost Nru 235/2019, ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 30 ta' Marzu 2022, Onor Imħ Robert G Mangion (in ġudikat)

55. L-istess ingħad ukoll fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat***[30]:

> *Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet* **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et** *(Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti."* [***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]
>
> *Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjonijiet kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4(b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment, meta tqis il-kera, ma kienx biżżejjed sabiex toħloq*

[30] Rik Kost Nru 235/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Robert G Mangion, 30 ta' Marzu 2022 (in ġudikat)

il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizju stabbilit mill-Perit Tekniku.

56. Dwar il-kera illi tiġi perċepita mir-rikorrenti u kienet tiġi pperċepita mill-aventi kawza tagħhom, jirriżulta mill-kopji tal-ktieb tal-kera eżebiti a fol 81 *et seq* tal-proċess illi l-kera għas-sena 2021 kienet fl-ammont ta' €**20.96 fis-sena**[31]. Dan b'kuntrast mal-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża odjerna kif stmat mill-Perit Tekniku fir-Rapport tiegħu[32];

57. In oltre, ġialadarba l-intimati Gaetano Attard et kienu diġà jirrisjedu fil-fond mertu tal-kawża fis-sena 1995, u rikonoxxuti bħala inkwilini, l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-inċertezza illi kellhom ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom dwar meta kien ser jirnexxilhom jieħdu lura l-pussess tal-fond, stante illi l-Artikolu 1531F tal-Kap 16[33] kien jgħid illi:

Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għandha tiġi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju 2008, kif ukoll żewġha jew martu jekk jgħixu flimkien u mhux separat jew separata legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:

58. Meta din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni dawn il-fatturi u l-ġurisprudenza suċitata, din il-Qorti tirrileva illi filwaqt illi huwa minnu illi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti tjiebet bl-Att X tal-2009, dawn l-awmenti ma żidux il-kera b'mod sostanzjali, iżda biss b'persentaġġ żgħir. Dan aktar u aktar meta wieħed jikkonsidra l-valur lokatizju attribwit lill-proprjetà in kwestjoni mill-Perit

[31] A fol 94 tal-proċess
[32] A fol 101 tal-proċess. Il-valur lokatizju għal 2021 skont l-istima tal-Perit Tekniku kien fl-ammont ta' €8,400 fis-sena.
[33] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021

Tekniku fir-rapport tiegħu[34]. Peress illi, fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, introdott permezz tal-Att X tal-2009, ir-rikorrenti baqgħu marbuta b'kundizzjonijiet imposti fuqhom mill-Istat, din il-Qorti hija tal-fehma, bħalma kienet din il-Qorti kif diversement presjeduta u l-Qorti Kostituzzjonali fil-ġurisprudenza suċitata, illi l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 ma kinux biżżejjed sabiex itaffu l-iżvantaġġ illi kien poġġa lir-rikorrenti fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

59. Madanakollu, il-Qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat in kwantu jeċċepixxi illi s-sitwazzjoni nbidlet bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. L-Att XXIV tal-2021 introduċa rimedji fil-liġi illi proprjetarji ta' fondi illi l-kirjiet tagħhom kienu soġġetti għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kellhomx qabel l-1 ta' Ġunju 2021;

60. L-Artikolu 4A tal-Kap 69 ta lis-sidien ta' proprjetajiet illi l-kirjiet fi proprjetà tagħhom hija regolata bil-Kap 69 mezzi illi permezz tagħhom jistgħu jitolbu r-reviżjoni tal-kera, filwaqt illi l-Artikoli 8 u 9 tal-Kap 69 jipprovdu mekkaniżmu għar-ripresa tal-pussess tal-fond illi jkun mikri lil terzi ai termini tal-Kap 69. Jirriżulta għalhekk b'mod ċar illi r-rikorrenti, sa mill-1 ta' Ġunju 2021, akkwistaw rimedju għall-ilmenti tagħhom bil-possibiltà illi jintavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jikkonsidra ċ-ċirkostanzi u l-kundizzjonijiet tal-kirja in vigore. Infatti, jidher illi r-rikorrenti qed jirrikonoxxu illi ottjenew rimedju mill-2021 'il quddiem, stante illi fit-talba tagħhom għall-ħatra tal-Perit Tekniku, jitolbu stima tal-valur lokatizju sas-sena 2021[35]. Illi kif jirrizulta minn nota ta' sottomissjonijiet finali tal-intimati Gaetano Attard et ir-rikorrenti għamlu wkoll użu mir-rimedju mogħti lilhom mil-liġi, stante illi intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera b'Rikors Nru 18/2023[36];

61. Madanakollu, peress illi l-Att XXIV tal-2021 ġie promulgat fit-28 ta' Mejju 2021, b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021, l-ilment tar-rikorrenti f'dak illi

[34] A fol 95 et. seq tal-proċess
[35] Vide verbal a fol 72 tal-proċess
[36] Imsemmija fin-nota t'osservazzjonijiet tar-rikorrenti a fol. 149 tal-process

jirrigwarda s-snin preċedenti huwa ġustifikat. Wieħed irid iżomm f'moħħu illi r-rikorrenti qegħdin jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali sofferti minnhom sa mill-1987[37]. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom u tal-antekawża tagħhom qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

62. Fuq dan il-binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat*** surriferita:

> *Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.*
>
> *Għaldaqstant fiż-żmien rilevanti jirriżulta illi l-mekkaniżmu stabbilit mil-liġi applikabbli dak iż-żmien wassal għall-kumpens li kien ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.*
>
> *Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel*

[37] Vide t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju mill-Perit Tekniku fil-verbal a fol 72 tal-proċess

ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex l-intimati Mizzi jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta' tar-rikorrent huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.

63. L-istess ġie ritenut ukoll minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et***[38]

Il-Qorti tinnota wkoll li bis-saħħa tal-Att Numru XXIV tal-2021 (artiklu 4A tal-Kap 69) saru xi emendi oħra fosthom emenda marbuta maż-żieda fil-kera permezz ta' liema s-sidien għandhom il-possibilita' li jitolbu lill-Qorti tawtorizza ż-żieda fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Għalkemm dawn l-emendi ġabu aktar titjib fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħar-rikorrenti, tali emendi ma jinnewtralizzawx il-leżjoni li kienu ilhom isofru fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom għas-snin ta' qabel ma daħal fis-seħħ dan l-Att. Jingħad pero' li mill-introduzzjoni tagħhom fit-28 ta' Mejju 2021 'il quddiem il-Qorti hija sodisfatta li l-emendi ntrodotti qegħdin jilħqu bilanċ proporzjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

64. Għaldaqstant, in konklużjoni, f'dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, din il-Qorti tikkonsidra illi filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 offra raġġ ta' tama lil proprjetarji ta' proprjetà illi l-kirjiet tagħhom huma regolati bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif ġie appena senjalat, din il-Qorti xorta waħda hija tal-fehma illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta impona fuq ir-

[38] Rik Kost Nru 222/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Miriam Hayman, 30 ta' Marzu 2022

rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv għal medda ta' snin, u dan stante illi ma nżammx, per kawża tal-istess liġijiet in vigore, bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti *qua* proprjetarji;

65. In oltre, f'dawk illi huma l-emendi illi daħlu fis-seħħ matul is-snin, l-Att X tal-2009 ftit li xejn għamel impatt sabiex itaffi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti, filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 indirizza biss is-sitwazzjoni tar-rikorrenti mill-2021 'il quddiem. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** it-tielet element illi jeħtieġ jirriżulta sabiex ma jkunx hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti fit-termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, limitatament, iżda, sa Mejju 2021**.

E. Likwidazzjoni ta' Kumpens

66. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħataw rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji;

67. Fl-ewwel lok għandha tiġi stabbilita **d-data illi minnha bdew isofru leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom r-rikorrenti**;

68. Ir-rikorrenti mhux jikkontestaw il-fatt illi kwalsiasi kumpens illi jista' jingħata ma jistax jippreċedi t-30 t'April 1987, fit-termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta[39];

69. Din il-Qorti rat illi r-rikorrenti akkwistaw il-fond meritu tal-proceduri odjerni mill-genituri taghhom mill-wirt tar-Reverendu Emanuel Darmanin[40]. Fit-

[39] Vide t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju mill-Perit Tekniku fil-verbal a fol 72 tal-proċess
[40] Ara **Dok ED1** a fol 8 *et seq* tal-proċess

termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[41], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[42], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[43], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[44]**,** ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[45] u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[46], ir-rikorrenti huma għalhekk ukoll intitolati għal kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti mill-aventi kawża tagħhom u dan stante illi huwa llum ben stabbilit illi min jiret fond bħala eredi universali, ikollu dritt għal kumpens saħansitra anke għall-perjodu illi fih kienu għadhom proprjetarji l-antekawża tiegħu, u dan peress illi l-eredi "jidħol fiż-żarbun" tad-defunt;

70. Din il-Qorti rat ir-rikors, l-atti kollha li jinsabu annessi mal-istess rikors ossija dikjarazzjonijiet causa mortis[47] u kif ukoll n-nota ta' sottomissjonijiet finali tar-rikorrenti fejn ġiet ppreżentata tabella (fol. 132 sa 135 tal-process) fejn fiha hemm indikat is-sehem ta' kull rikorrent f'din il-proprjetà in kwistjoni liema tabella dina l-Qorti ser taddotta bħala tagħha;

71. Finalment, hekk kif ġie spjegat aktar 'il fuq, mhux sejjer jingħata kumpens minn Mejju 2021 'il quddiem;

72. Fit-tieni lok, imbagħad, **għandu jiġi stabbilit il-*quantum* dovut lir-rikorrenti qua kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti minnhom**;

73. Skont il-**Perit Tekniku Michael Lanfranco**[48], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perjodu ta' bejn is-sena 1987 u 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

---

[41] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[42] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[43] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[44] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[45] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[46] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022
[47] **Dok. ED1, PB1, AA1, DS1, CS1, RD1, AD1, LD1, AD2, LD2** li jinsabu a fol. 8 et seq tal-process
[48] Vide rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco a fol 95 *et seq* tal-proċess.

Mis-Sena	Sas-Sena	Valur Lokatizju Annwali (€)
1987	1991	€ 960
1992	1996	€ 1,579
1997	2001	€ 2,822
2002	2006	€ 3,486
2007	2011	€ 5,341
2012	2016	€ 5,348
2017	2020	€ 7,065
2021		€ 8,400
	Ammont Globali	**€ 134,340**

74. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[49], qalet illi:

> *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*

[49] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

*sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-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 kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (**Cauchi vs Mercieca** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u **Calleja noe vs Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*

*"Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata 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)*

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, saru xi mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku da parti tal-Avukat tal-Istat illi, fil-fehma tal-Qorti ġew risposti b'mod sodisfaċenti. Jiġi osservat illi ma saritx talba għall-ħatra ta' periti perizjuri. Għaldaqstant, din il-Qorti, wara illi rat il-kontenut tar-Rapport tal-Perit Tekniku, tiddikjara <u>illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha</u>;

75. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, jirriżulta mill-kotba tal-kera[50] illi l-kera globali perċepita fuq il-fond fl-intier tiegħu tul is-snin kienet fis-somma ta' **€733.60[51];**

76. F'dak li jirrigwarda likwidazzjoni ta' **kumpens pekunjarju**, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.* [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

77. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandhom jiġu kompensati r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti

[50] a fol 81 *et seq* tal-proċess
[51] Bil-kera annwali ta' €20.96 (LM9) mis-sena 1989 sas-sena 2021

tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[52]:

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

[52] Appl No 14013/19, 25 ta' Ġunju 2021. Applikata wkoll, fost oħrajn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** suċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

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

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

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

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

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[53] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat] *tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."* Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[54], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)"* u li *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* **John Pace v. Avukat tal-Istat et** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

78. In konklużjoni, għalhekk, fid-dawl tal-provi dokumentarji in atti, jiġi kkunsidrat illi:

   a. Il-valur totali ta' kera perċepita kien fl-ammont ta' **€733.60**[55]**;**

   b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **€134,340**;

   c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€134,340 – **30% għall-interess ġenerali** = €94,038
€94,038 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €75,230.40
€75,230.40 - €733.60 **kera perċepita** = **€74,496.80**

[53] Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022
[54] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021
[55] €20.96 fis-sena bejn 1987-2021

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **erbgħa u sebgħin elf, erba' mija u sitta u disgħin Ewro u tmenin ċenteżmu (€74,496.80**) liema ammont għandu jiġi diviż bejn ir-rikorrenti skont is-sehem tagħhom *ai termini* tat-tabella li tinsab fin-nota tal-osservazzjonijiet tar-rikorrenti a fol. 132 *et seq* tal-proċess.

In oltre, il-Qorti tissenjala illi mhijiex sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma, stante illi l-ammonti wżati fil-kalkoli surriferiti diġà jieħdu in konsiderazzjoni ż-żieda fl-indiċi tal-inflazzjoni kif indikati fir-Rapport tal-Perit Tekniku.

79. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **sitt elef Ewro (€6,000)**, u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin u l-fatt illi danni non-pekunjarji ma jintirtux;

80. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet .

F. Spejjeż Ġudizzjarji

81. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti ma kinux jidħlu fl-ispejjeż illi jintavolaw il-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu fil-maġġor parti tagħhom sopportati mill-Avukat tal-Istat;

82. Madanakollu, in vista tal-fatt illi din il-Qorti mhix ser tilqa' t-talbiet rikorrenti in kwantu jagħmlu referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, din il-Qorti hija tal-fehma illi r-rikorrenti għandhom ibatu wkoll ftit mill-ispejjeż ġudizzjarji;

83. Din il-Qorti sejra għalhekk tordna illi r-rikorrenti jħallsu parti waħda minn sitta (1/6) tal-ispejjeż ġudizzjarji, filwaqt illi l-intimat Avukat tal-Istat iħallas ir-rimanenti ħames partijiet minn sitta (5/6).

Decide

84. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

i. **Tilqa'** ***in parte*** l-ewwel u t-tiena talbiet rikorrenti, billi tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Gaetano Attard et. għall-fond numru 27, fi Triq il-Karita, ir-Rabat, Ghawdex u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda ta' Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) **limitatament sa Mejju 2021**. Mill-kumplament tiċħad it-talba rikorrenti in kwantu ssir referenza għal leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;.

ii. **Tilqa'** t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet rikorrenti billi tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet ta' Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 li ma krejawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Liġi u tillikwida danni pekunjarji fis-somma ta' **erbgħa u sebgħin elf, erba' mija u sitta u disgħin Ewro u tmenin ċenteżmu (€74,496.80)** u danni non-pekunjarji fis-somma ta' **sitt elef Ewro (€6,000)** u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk

likwidati *ai termini* tal-Liġi bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

iii. **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tal-intimati Gaetano Attard in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni;

Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu in kwantu għal parti waħda minn sitta ($^{1}/_{6}$) mir-rikorrenti u ħames partijiet minn sitta ($^{5}/_{6}$) mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur