QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

Onor. Imħallef Dr. Giovanni M Grixti LL.M., LL.D.

Rikors Nru: 343/2021GG

Jane armla minn Nazzareno Vassllo (K.I. 824131M)

vs

Avukat tal-Istat

Giovanna sive Jane Abela (K.I. 0400949M)

Kawza numru: 2

Illum 10 ta' Dicembru 2024.

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors[1] ta' Jane armla minn Nazzareno Vassallo** ippreżentat quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fit-18 ta' Mejju 2021, bi premessi u talbiet f'allegat ksur tal-jeddijiet Kostituzjonali u konvenzjonali fi thaddim tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta:

*i.*Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond **102 *gja* 354, Triq il-Bazilika *gja* Triq il-Kbira, Mosta**, li hija akkwistat *per via di*

[1] Fol. 1 sa 6

divisione b'kuntratt tal-1 ta' Marzu 2011 fl-atti tan-Nutar Maria Spiteri, hawn anness u mmarkat bhala *"Dokument A"*, mill-eredità tal-mejta genituri taghha Giuseppi u Marianna Vella li mietu rispettivament fl-20 ta' Ottubru 1970 u 7 ta' Jannar 1980.

ii. Illi Giuseppi u Marianna Vella l-wirt taghhom iddevolva b'testment *unica charta* fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said tal-25 ta' Lulju 1970 fejn innominaw eredi universali taghhom lil uliedhom Giovanna Vassallo, Carmela Debono, Domenica Stansfield, Theresa Debono, Vincenzo Vella, Gio Maria Vella u Emanuel Vella, u lil ulied binthom Concetta Debono, u dan in kwantu ghal ottava parti indiviza kull wiehed.

iii. Illi bil-kuntratt ta' divizjoni hawn fuq msemmi, r-rikorrenti akkwistat il-fond 356, Triq il-Kbira, Mosta, fost affarjiet ohra.

iv. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimata Giovanna Abela u l-antekawza minnha ossia ommha Vincenza Chetcuti u missierha u nannietha Virginia Cefai qabilha ghal dawn l-ahhar disghin (90) sena bil-kera miżera ta' **Lm7.00c** fis-sena, wara li kien gie hekk lokat mill-antekawza tar-rikorrenti, ossia l-mejta genituri taghha Giuseppi u Marianna Vella, u llum bil-kera ta' **€185.00c** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, minkejja li suppost din awmentat ghal €209.60c fis-sena, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.

v. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimata Abela qed thallas a tenur tal-ligi jammonta ghal **€185.00c** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-

disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

vi. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnha ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

vii. Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss darba kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.

viii. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilina intimata Abela bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

ix. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji

procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

x. Illi r-rikorrenti m'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax zzid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

xi. Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi **Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.**

xii. Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b' **Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)** u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif

gie deciz f'**Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.**

*xiii.*Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta tieghu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetàfit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108**).

*xiv.*Illi l-anqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap16 tal-Ligijiet ta' Malta.

*xv.*Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandha tircievi, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-**Qorti Ewropeja tad-**

Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

xvi. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza **"Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' **"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.**

xvii. Illi b'sentenza deciza mill-**Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019**, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-

sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza **Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.**

xviii. Illi fil-kawza **Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019** u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili ghal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tieghu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti

xix.

xx. Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu ta' proprjeta kif sanciti bl-

imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u ghandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat, tordna l-izgumbrament tal-intimata Abela mill-fond de quo.

Ghaldaqstant, ir-rikorrrenti jitlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti,joghgobha:-

(I) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 b'mod partikolari l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u l-Ordinanza XVI tal-1944 bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Giovanna sive Jane Abela (K.I. 0400949M) ghall-fond 102 gja 354, Triq il-Bazilika gja Triq il-Kbira, Mosta, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fic-cirkostanzi.

(II) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-

Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 b'mod partikolari l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u l-Ordinanza XVI tal-1944 talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

(III) **Tillikwida** l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.

(IV) **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-intimat minn issa in subizzjoni.

Rat id-dokumenti[2] annessi mar-Rikors promotur.

Rat ir-**Risposta tal-Avukat tal-Istat**[3] ippreżentata quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fil-31 ta' Mejju 2021, li permezz taghha eccepixxa li:

1. Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti trid iġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjeta` in kwistjoni. Di piu`, ir-rikorrenti trid

[2] Fol. 7 sa 50
[3] Fol. 58 sa 62

iġġib prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-**Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta)**;

2. Illi magħdud mal-premess, jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hija akkwistat il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li dritt fundamentali huwa intrinsikament allaċjat mal-individwu u mhuiex aljenabbli;

3. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-esponent jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva li ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;

4. Dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, safejn fir-rikors hemm imsemmi l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** ta' Malta dan mhuwiex applikabbli għaliex il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** bħala liġi eżistenti qabel l-1962 jinsab protett u mħares bl-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "*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 magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tisostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...*";

5. Illi f'kull każ, l-invokazzjoni tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** huwa għal kollox improbonibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjeta`. Tassew sabiex

wieħed jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel jew obbligatorju persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta` bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Pero` dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** r-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u konsegwentmenet għandu jiġi mwarrab;

6. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

7. illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-**Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** f`dak li jirrigwarda ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma tistax tallega ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha,

speċjalment meta **l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol** ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;

8. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjeta` imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proprozjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

9. Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonixxiet li: *"State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable."* Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et*** tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: *"huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles"*;

10. Illi jekk ir-rikorrenti qed tilmenta li qed tiġi ppreġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-**artikolu tal-Kap. 69** jew tal-**Att X tal-2009** jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita` tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;

11. Illi rigward l-emendi li daħlu 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 ġiet ukoll ippublikata l-*White paper* li ġġib l-isem: *"Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma"* f'Ġunju tal-2008. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li dawn l-emendi dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polż tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut. Illi apparti minn hekk, tajjeb ukoll illi din l-Onorabbli Qorti tieħu konjizzjoni tal-emendi l-ġodda li sejrin ikunu introdotti f'Ġunju tal-2021;

12. Llli mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn jissemma l-**artikolu 6 tal-Konvenzjoni**, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta` smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva jew mal-principji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-*procedural fairness* ta` kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-ligi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;

13. 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 fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

14. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat ir-**Risposta tal-intimata Jane Abela**[4] ipprezentata quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fid-9 ta' Gunju 2021, li permezz taghha eccepiet li:

1. Illi t-talbiet attrici fil-konfront tal-intimata Abela ghandhom jigu respinti stante li huma ghal kollox infondati legalment u b'mod partikolari ghar-ragunijiet li ser jigu elenkati fil-paragrafi segwenti;

2. Illi r-rikorrenti qabel xejn ghandha ggib il-prova li hija s-sid assoluta tal-fond de quo;

3. Illi oltre dan ghandu jigi wkoll ipprovat qabel xejn x'inhu l-interess guridiku tar-rikorrenti f'dan il-process u eventwalment minn meta beda jsehh tali nteress;

4. Illi jinghad inoltre li kien hemm zmien meta ir-rikorrenti kienet accettat li tircievi l-kera minnghand l-intimata tant li kienet baghtet ittra minnghand l-avukat taghha u kien hemm xi zmien ukoll meta zbankat xi kirjiet li kienu depositati l-Qorti;

[4] Fol. 63 sa 64

5. Illi n-nuqqas tal-integrita tal-gudizzju in vista tal-fatt li zewg l-intimata ma giex inkluz f'dan il-process nonostante l-fatt li l-fond de quo hija d-dar residenzjali tal-konjugi Abela;

6. Illi jinghad inoltre li l-intimata Abela ma tistax tigi meqjusa bhala l-legittimu kontradittur f'din l-azzjoni in vista tal-fatt li kwalunkwe rimedju mitlub f'kawzi simili ta natura Kostituzzjonali jista biss jinghata mill-Istat u mhux minnghand ic-cittadin privat partikolarment fejn qed jigi allegat li l-ligi hawn kwotata qed tivvjola d-drittijiet Kostituzzjonali taghha;

7. Illi in vista tal-premess ghalhekk l-istess intimata Abela ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju;

8. Illi minnghajr pregudizzju ghar-risposta kontenuta fil-paragrafi precedenti qed jigi affermat mill-intimata Abela li hija u l-antenati taghha fit-titolu ghal aktar minn mitt sena kienu u baqghu jokkupaw l-fond in kwistjoni taht titolu validu fil-ligi ai termini tal-ligijiet vigenti matul dawn is-snin.

9. Illi l-intimata ma ghandha tigi kkundannata tbghati ebda spejjes ta dan il-process anke in vista tal-fatt li r-rikorrenti qed tindirizza t-talbiet taghha kemm fir-rigward tad-dikjarazzjonijiet mitluba u kif ukoll fir-rigward tal-likwidazzjoni u kundanna ta hlas ta kumpens u danni **biss** fil-konfront tal-intimat avukat ta l-Istat u mhux ukoll fil-konfront tal-odjerna Ntimata Abela.

10. Illi jigi riservat minn issa d-dritt li jitresqu risposti ulterjuri permessi mill-ligi jekk jinqala l-kaz.

Bl-ispejjes kontra l-attrici li minn issa qed tigi ngunta biex tidher personalment ghas-subizzjoni.

Rat ir-Relazzjoni Teknika tal-Perit mahtura mill-Qorti AIC Elena Borg Costanzi[5], mahlufa fis-16 ta' Novembru 2021[6].

Rat il-provi dokumentarji mressqa mill-partijiet.

Semghet lix-xhieda mressqa mir-rikorrent.

Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tar-rikorrenti u tal-intimat Avukat tal-Istat.

Ikkunsidrat li:

1. Dan huwa ilment kostituzzjonali li r-rikorrenti qed tressaq kontra l-Avukat tal-Istat minhabba fl-obbligu li ghandha, skond l-**art. 3** tal-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini</u> (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), li ggedded il-kirja tal-**fond residenzjali 102, ga 354, Triq il-Bazilika, ga Triq il-Kbira, Mosta**, favur l-inkwilina intimata Giovanna sive Jane Abela, b'kera kontrollat li ma jeccedix il-minimu tal-kera stabbilit fl-**art. 1531C** tal-Kodici Civili wara d-dhul fis-sehh tal-Att X tal-2009, li jqis li huwa kera irrizorju fir-realta' kummercjali u tal-proprjeta' f'Malta llum. Fid-dikjarazzjonijiet taghha fl-att promotur, ir-rikorrenti tilmenta li sofriet ksur tal-jeddijiet fundamentali taghha kif protett bl-**artikoli 37 u 45** tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea. Fit-talbiet taghha, pero', hija tfittex biss dikjarazzjoni ta' ksur tad-dritt fundamentali protett bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea.

---

[5] Fol. 71 sa 92
[6] Fol. 43

2. Ir-rikorrenti tistriet fuq ix-xiehda ta' bintha Angela Cassar bl-affidavit[7], u ghad-dokument tat-titolu[8] taghha. Minn dawn il-provi jirrizulta li:

(i) ir-rikorrenti akkwistat il-fond mertu tal-kawza b'titolu ta' proprjeta' mill-wirt tal-genituri taghha Giuseppi Vella u Marianna Vella, li mietu rispettivament fl-20 ta' Ottubru 1970 u fis-7 ta' Jannar 1980;

(ii) il-likwidazzjoni u l-qasma bejn it-tmien successuri tal-konjugi Vella, inkluz ir-rikorrenti, iffurmaw il-mertu ta' proceduri gudizzjarji fl-ismijiet **Concetta mart Nazzareno Debono et vs Gio Maria Vella et** (Citaz. Nru. 448/1984/1) decizi mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili b'sentenza tas-16 ta' Ottubru 2007, li kienet segwita bil-publikazzjoni ta' att ta' divizjoni min-Nutar Dottor Maria Spiteri fl-1 ta' Marzu 2011, li bis-sahha tieghu r-rikorrenti kienet immessa fil-pussess, u assenjata b'titolu ta' proprjeta' shiha, il-fond bin-numri 354, 356 u 358, Triq il-Kbira, Mosta. Il-mertu ta' din l-azzjoni jirrigwardja l-fond **354, Triq il-Kbira, illum maghruf bhala 102, Triq il-Bazilika, Mosta;**

(iii) originarjament, dan il-fond kien mikri lil Virginia Cefai, imbaghad lil bintha Vincenza Chetcuti, u llum lill-intimata Jane Abela, ghal skop residenzjali;

(iv) originarjament, il-kera kienet ta' LM7 fis-sena, imbaghad zdiedet ghal €185 fis-sena wara d-dhul fis-sehh tal-Att X tal-2009, u prezentement tammonta ghal €209.60 fis-sena;

(v) ir-rikorrenti llum ghandha 92 sena, u kienet obbligata ghal snin twal taccetta kera irrizorja ghal dan il-fond, li kienet anqas mit-taxxi li l-istess rikorrenti u l-awturi taghhom kienu kostretti jhallsu minhabba t-trasmissjoni *causa mortis* tal-istess fond.

[7] Fol. 35 sa 36
[8] Fol. 5 sa 15

3. Angela Cassar[9] ikkonfermat li dan il-fond ghadda ghand ommha bil-kuntratt tad-divizjoni tal-2011 ghaliex wirtitu minghand il-genituri taghha. Hija ddikjarat li ma tafx f'liema stat kien meta originarjament l-antenati taghha krewh lill-awturi tal-intimata Abela. Qalet ukoll li l-kera depozitata, u kkonfermat li kien hemm okkazjoni meta kienu rrifjutaw li jircievu l-hlas tal-kera minghand l-inkwilina ghaliex kien hemm divergenza fuq l-ammont dovut. Cassar ikkonfermat ukoll li l-intimata Abela ghadha tghix f'dan il-fond. Hija cahdet li ommha ghamlet xi kawza ghall-awment tal-kera u kkonfermat li n-numru tal-fond illum huwa 102.

4. L-intimata Jane Abela[10], ddikjarat permezz ta' affidavit, li dan il-fond ilu mikri ghand il-familja taghha minn qabel twieldet hi fis-sena 1949, dejjem fil-linja materna. Nannitha Virgina Cefai mietet fl-1964 u ommha fl-2008. Il-kera kienet tghaddiha lil Dr Leslie Grech li kien jiddepozitaha l-Qorti wara l-mewt ta' Marianna Vella, ghaliex ir-rikorrenti ma kinetx disposta taccettaha. Illum f'dan il-fond jghixu hi, zewgha, bintha xebba, u erbat ulied bintha ohra. Ghamlu hafna xoghlijiet fih tul is-snin ghax kien dilapidat, u dejjem hadu hsiebu huma, bi spejjez taghhom. Xi spejjez saru ghalxejn ukoll, biex tkun sodisfatta r-rikorrenti. Il-kera kienet fil-bidu LM8 fis-sena, imbaghad zdiedet ghal LM20 fis-sena fl-1972 u baqghet hekk sakemm zdiedet ghal €185 skond il-ligi.

5. Emanuel Abela[11] xehed li ilu midhla ta' dan il-fond mis-sena 1972, meta zzewweg lill-intimata Abela, u kien ilu jafu sa mis-sena 1968 meta beda johrog maghha. Dejjem jafu mikri ghand il-familja taghha, u dejjem serva bhala residenza ordinarja ghalihom. Rabbew fih lit-tlett itfal taghhom, u llum ghadhom jokkupawh ma' wahda minnhom u ma' erba' neputijiet. Huwa xehed fit-tul dwar xoghlijiet u spejjez li ghamlu hu u martu f'dan il-fond tul is-snin, u kkonferma l-ammonti ta' kera li kienet tithallas li semmiet martu.

[9] Ara xiehda, 30.6.2022, fol. 105 sa 109
[10] Fol. 114 sa 116
[11] Fol. 99 sa 101

6. Fil-fazi finali tal-kawza kien ccarat li l-fond mertu ta' din l-azzjoni huwa l-fond **102, qabel 354, Triq il-Bazilika, qabel Triq il-Kbira, Mosta.**[12]

Ikkunsidrat li:

7. Bl-Ewwel Eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, u bit-Tieni Eccezzjoni tal-intimata Jane Abela, huma eccepew li r-rikorrenti ghandha tressaq prova sodisfacenti tat-titolu taghha fuq il-fond mertu tal-kawza, u li l-kirja impunjata hija regolata bid-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta).

8. Din il-Qorti diga' spjegat, aktar 'il fuq, il-provi ta' fatt li ressqet ir-rikorrenti mar-Rikors promotur dwar il-provenjenza tat-titolu taghha fuq dan il-fond. Ma tressqet ebda prova kuntrarja, u lanqas saret kontestazzjoni ghar-rizultanza li l-intimata inkwilina tirrikonoxxi, u dejjem irrikonoxxiet, lir-rikorrenti u l-awturi taghha bhala s-sidien ta' dan il-fond, u li r-rikorrenti kienet giet offruta l-hlas tal-kera f'xi zmien mill-istess intimata, u mbaghad sarulha d-depoziti skond il-ligi meta l-hlas kien rifjutat[13]. Fihom infushom, dawn il-provi juru, fuq bilanc ta' probabiltajiet, kemm l-ezistenza tar-relazzjoni lokatizja, u wkoll tad-drittijiet tar-rikorrenti fuq l-istess fond. Effettivament, fis-sottomissjonijiet tieghu, l-intimat Avukat tal-Istat iddikjara ruhu sodisfatt mill-provi li tressqu fir-rigward, filwaqt li l-intimata Abela ma ressqitx sottomissjonijiet.

9. Ghalhekk, din il-Qorti ser tghaddi biex tichad dawn l-eccezzjonijiet.

10. L-istess irid jinghad ghar-rigward tal-Hames Eccezzjoni tal-intimata Abela, bazata fuq li dan il-fond jikkostitwixxi d-dar taz-zwieg taghha ma' zewgha. Fit-termini tal-**art. 2** tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, kif applikabbli ghal din il-kirja, il-*"kerrej"* tal-fond mertu tal-kawza hija l-intimata Abela wahedha, sakemm ghadha hajja,

[12] Ara Rikors, fol. 170 sa 171, u digriet moghti fis-seduta tal-14 ta' Mejju 2024
[13] Konferma ta' dan tinstab fir-Raba' Eccezzjoni tal-intimata Abela, fol. 63

bhala *"membru tal-familja"* tal-inkwilina precedenti, li kienet ommha, u mhux ukoll ir-ragel tal-intimata Emanuel Abela, minkejja li dan il-fond jikkostitwixxi d-dar taz-zwieg taghhom.

Ikkunsidrat ukoll li:

11. Bit-Tieni Eccezzjoni tieghu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontesta l-pretensjoni tar-rikorrenti ghaz-zmien li ghadda qabel dan il-fond kien assenjat lilha fi proprjeta' shiha permezz tal-att ta' divizjoni pubblikat b'ordni tal-Qorti kompetenti min-Nutar Dottor Maria Spiteri fl-1 ta' Marzu 2011.

12. Minn lat ta' dritt civili, din il-Qorti tirrimarka li mhuwiex il-kaz li l-proprjeta' shiha tal-fond mertu tal-kawza ghaddiet ghand ir-rikorrenti fil-mument li kien pubblikat l-att ta' divizjoni msemmi, meta l-istess proprjeta' hija provenjenti minn zewg ereditajiet, li fihom ir-rikorrenti kienet successur universali, u li sehhew rispettivament fl-20 ta' Ottubru 1970, u fis-7 ta' Jannar 1980, cioe' aktar minn erbghin sena u tletin sena rispettivament qabel saret il-qasma. Dwar l-effetti tad-divizjoni, inkluz ta' wirt, l-**art. 946** tal-Kodici Civili jipprovdi hekk:

> **946.** Kull wieħed mill-werrieta hu magħdud **suċċessur waħdu u dirett[14] fil-beni kollha li jagħmlu s-sehem tiegħu**, jew li messu lilu b'liċitazzjoni, u jitqies li qatt ma kellu l-proprjetà tal-beni l-oħra tal-wirt.

13. Dan ifisser li, tal-anqas mis-7 ta' Jannar 1980 'il quddiem, ir-rikorrenti hija meqjusa bhala s-sid uniku u esklussiv tal-fond mertu ta' din l-azzjoni, u allura l-kreditrici ta' kwalunkwe frottijiet civili li seta' nissel l-istess fond.

[14] Enfasi ta' din il-Qorti

14. F'dan il-kuntest, din il-Qorti tabbracja dak li spjegat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Catherine Farrugia et vs Avukat tal-Istat et**[15], b'konferma tal-gurisprudenza anterjuri[16]:

> *19. Ir-rikorrenti għandha raġun targumenta illi għall-għanijiet tal-kalkolu tal-kumpens pekunjarju (iżda mhux ukoll tad-danni morali… d-dies a quo jibda minn meta r-rikorrenti wirtet lil zijuha.*[17] *…*

15. Din l-azzjoni kienet imressqa ftit granet biss qabel dahal fis-sehh l-Att XXIV tal-2021 li introduca l-jedd tal-lokatur, f'kiri kontrollat bl-Ordinanza impunjata, li jitlob l-awment tal-kera ghal 2% tal-valur tal-fond mikri fis-suq miftuh. Fl-istess sentenza appena citata, il-Qorti Kostituzzjonali wiegbet dwar l-adegwatezza tar-rimedji introdotti favur is-sidien ta' fondi soggetti ghal kiri kontrollat bid-dritt li jitlob awment fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond mikri fis-suq miftuh:

> *17. Kif ipprovdiet din il-qorti fil-każ ta'* ***Albert Cassar et v. Il-Prim Ministru et***[18]*:*
>
> *»... il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilità illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post, ma jfissirx li hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà, partikolarment fiddawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin...«*
> *18. Jibqa' relevanti wkoll dak li qalet din il-qorti fis-sentenza mogħtija fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet* ***Gerald Camilleri et v. l-Avukat Ġenerali et****:*
>
> *»"Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni*

---

[15] Rik. Nru. 445/2021/1MH, 12.7.2023
[16] Ara fost ohrajn **Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat et**, Rik. Nru. 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4.5.2022
[17] Enfasi ta' din il-Qorti
[18] "Q.K., 4. ta' Mejju 2022 (Rik. Kost. Nru. 130/2019/1 LM)"

mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u ddisponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

»Il-qorti għalhekk taqbel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali."

16. Kif tajjeb issottomettew kemm ir-rikorrenti stess, u anke l-intimat Avukat tal-Istat, l-istess kunsiderazzjonijiet jghoddu f'dan il-kaz ghaz-zmien li ghadda wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021 li dahhal fis-sehh l-istess jedd ghal awment fil-kera favur il-lokatur, f'relazzjoni lokatizja kontrollata skond l-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini</u> (Kap. 69) bl-**Art. 4A** tal-istess Ordinanza.

17. Konsegwentement, din il-Qorti sejra tilqa' dawn l-eccezzjonijiet, u tillimita l-kunsiderazzjonijiet sostantivi taghha dwar l-ilment tar-rikorrenti, fuq livell temporali, mit-30 ta' April 1987 sal-31 ta' Mejju 2021.

Ikkunsidrat ukoll li:

18. In kwantu r-rikorrenti accennat fil-premessi tal-att promotur taghha ghall-jeddijiet fundamentali protetti bl-**art. 37** u **45** tal-Kostituzzjoni, aktarx bi zball ghaliex fl-ebda stadju iehor ma accennat ghalihom, lanqas fit-talbiet taghha fl-att promotur, din il-Qorti taghmel riferenza ghall-gurisprudenza twila li cahdet lanjanzi f'kazijiet simili bazati fuq l-istess zewg disposizzjonijiet, fil-kaz tal-ewwel in kwantu jeskludi espressament ligijiet vigenti qabel il-

promulgazzjoni tal-Kostituzzjoni, bhalma hi l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, u fil-kaz tat-tieni, ghaliex ir-rekwiziti *sine qua non* ghall-ksur tal-jedd fundamentali ghal protezzjoni minn diskriminazzjoni mhumiex sodisfatti fil-kaz tat-thaddim tal-ligi impunjata ghall-kiri ta' fond residenzjali li beda bil-mod kif, u meta, beda dak in ezami.[19]

19. F'dan ir-rigward, din il-Qorti ser tilqa' r-Raba' u l-Hames l-eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat li bihom ikkontesta l-ilment bazat fuq l-**art. 37** tal-Kostituzzjoni ta' Malta. L-intimat Avukat tal-Istat, pero', m'ghandux ragun fit-Tnax-il Eccezzjoni tieghu, billi r-rikorrenti ma ghamlet ebda accenn ghal xi ksur tad-dritt fundamentali taghha ghal smigh xieraq fi zmien ragjonevoli (**art. 6**, Konvenzjoni Ewropea).

Ikkunsidrat ukoll li:

20. Bil-bqija tal-eccezzjonijiet tieghu[20], l-intimat Avukat tal-Istat jikkontesta b'mod generiku li l-kontrolli stipulati fl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), u t-thaddim taghhom ghall-kirja mertu ta' din il-kawza, tul is-snin, kisru d-dritt fundamentali tar-rikorrenti, kif protett bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea.

Id-disposizzjoni invokata tipprovdi hekk:

> 1.*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 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*

[19] Ara fost ohrajn **Anthony Debono et vs L-Avukat Generali et**, Qorti Kostituzzjonali, 8.10.2020
[20] Kif spjegat ahjar fis-sottomissjonijiet bil-miktub imressqa mill-Avukat tal-Istat, fol. 101 sa 105

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

21. Fis-sentenza **Hutten-Czapska v. Polonja**[21], citata mir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet taghha[22], li kienet tirrigwardja kontestazzjoni tal-protezzjoni li l-ligi Pollakka kienet taghti lil kirjiet ta' fondi residenzjali, il-Qorti Ewropea segwiet il-gurisprudenza taghha dwar l-interpretazzjoni ta' dan l-artiklu, u qalet hekk:

"157. Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see alsoBroniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V)"

22. Mill-atti jirrizulta li l-intimata Jane Abela ilha tikri personalment dan il-fond mis-sena 2008, u ilha tokkupah ma' zewgha bhala d-dar taz-zwieg taghhom mis-sena 1972. Ghalkemm ma tressqitx prova tal-hlas tal-kera bir-ricevuti, jidher li l-kera mhallsa kienet fl-ammont ta' Lm8[23] fis-sena sas-sena 1972, u mbaghad LM20

[21] Applikazzjoni 35014/97, Grand Chamber, 19.6.2006
[22] Ara pg. 11 'il quddiem, fol. 135 *et seq.*
[23] Ara fol. 100 u 115 ghal xiehda korroborata dwar dan; ir-rikorrenti ma xehditx, pero' bintha indikat li l-kera li kienet tithallas antikament kienet fis-somma ta' LM7 fis-sena

fis-sena sas-sena 2009, biex imbaghad zdiedet skond il-ligi fis-sena 2010 ghal €185 fis-sena, u sussegwentement iz-zidiet kienu biss nominali, skond l-gholi tal-hajja.

23. Mill-prova li ghamlet ir-rikorrenti bil-mezz tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi, li ma kienet kontroezaminata mill-ebda parti, jirrizulta li l-valur lokatizju ta' dan il-fond relattivament zghir, zviluppat b'gholi ta' tlett sulari, kien ivarja bejn €250 fis-sena fl-1965 u €3800 fis-sena fl-2009, u mbaghad €5500 fis-sena fl-2021[24], meta l-kera massima li setghet tigi percepita skond il-ligi specjali impunjata kienet ta' ftit aktar minn €200 fis-sena.

24. F'dawn ic-cirkostanzi, m'ghandux ragun l-Avukat tal-Istat meta jargumenta li l-kera percepit f'dan il-kaz kien proporzjonat, jew li d-diskrezzjoni ezercitata mil-legislattiv fil-promulgazzjoni u t-thaddim tal-ligi impunjata kienet legittima. Jidher immedjatament, mad-daqqa t'ghajn, li l-ammont massimu li setghet tezigi r-rikorrenti bhala kera ghar-rigward ta' dan il-fond kien negligibbli u irrizorju, paragunat mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuh, u ma kienx hemm provvediment fil-ligi li jaggusta din id-divergenza kbira qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021.

25. Ghalkemm huwa minnu li l-legislatur ghandu d-diskrezzjoni li jdahhal fis-sehh ligijiet li jaqdu interessi generali, dik id-diskrezzjoni ma tistax tkun ezercitata semplicement bl-imposizzjoni ta' piz sproporzjonat fuq sezzjoni partikolari mill-poplu, u lanqas ma jista' l-legislatur jinheba wara l-principju tal-*pacta sunt servanda* biex jillegittimizza regim regolatorju li jkun vjolattiv tad-drittijiet fundamentali appuntu ghax priv minn kull bilanc ta' proporzjonalita'.

26. Din il-posizzjoni kienet kristallizata mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali fis-sentenza **R & L, S.R.O. and Others vs. Czech Republic**[25], citata b'approvazzjoni fil-kaz **Cassar vs Malta**[26]:

---

[24] Fol. 80
[25] 3.7.2014, ghadda f'gudikat fit-3.10.2014
[26] EctHR, Applikazzjoni numru 50570/13, *Fourth Section*, 30.1.2018

101. The Court further observes that the inability of landlords to raise the rents originated from State regulations. … The applicants had to comply with them as they constituted the valid law. In this context is immaterial when the respective regulations were adopted. ***Even if had they been adopted before the entry into force of the Convention for the State concerned, their effect continued afterwards.***[27]

…

105. The Court notes that the applicants never explicitly agreed to the level of rent paid by their tenants in the rent-regulated flats. When they had acquired their respective houses those rents had been set with regard to the rent regulations applicable at the time. The applicants could not have increased the rents above the maximum amounts set by the State, nor freely terminated the rent agreements and concluded new ones with different – higher – levels of rent.

106. As to the Government's argument that the landlords had implicitly waived their right to set the level of rents, the Court considers that waiving a right necessarily presupposes a possibility of exercising it. There is no waiver of a right in a situation where the person concerned has never had the option of exercising that right and thus could not waive it.

107. Accordingly, the Court considers that the rent-control regulations constituted an interference with the landlords' right to use their property.

27. Fis-sentenza fuq citata **Hutten-Czapska v. Polonja**[28], il-Qorti Ewropea elenkat, u spjegat, il-principji generali li jridu jkunu sodisfatti f'kull kaz ta' ndhil mill-Istat fl-uzu ta' proprjeta' privata, biex dak l-indhil ma jiksirx id-dritt fundamentali protett bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol** tal-Konvenzjoni:

162 The Court will consider the case in the light of the following principles:

[27] Enfasi ta' din il-Qorti

[28] Applikazzjoni 35014/97, Grand Chamber, 19.6.2006

(a) Principle of lawfulness

163. The first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should 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, Broniowski, cited above, § 147, with further references).

(b) Principle of legitimate aim in the general interest

164. Any interference with the enjoyment of a right or freedom recognised by the Convention must pursue a legitimate aim. The principle of a "fair balance" inherent in Article 1 of Protocol No. 1 itself presupposes the existence of a general interest of the community. Moreover, the various rules incorporated in Article 1 are not distinct, in the sense of being unconnected, and the second and third rules are concerned only with particular instances of interference with the right to the peaceful enjoyment of property (see Broniowski, cited above, § 148).

165. Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment as to the existence of a problem of public concern warranting measures to be applied in the sphere of the exercise of the right of property. Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a margin of appreciation.

166. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free-

market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation. These principles apply equally, if not a fortiori, to the measures adopted in the course of the fundamental reform of the country's political, legal and economic system in the transition from a totalitarian regime to a democratic State (see Mellacher and Others, cited above, § 45; Scollo v. Italy, 28 September 1995, § 27, Series A no. 315-C; Immobiliare Saffi, cited above, § 49; and, mutatis mutandis, James and Others, cited above, §§ 46-47, and Broniowski, cited above, § 149).

(c) Principle of a "fair balance"

167. Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest", but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a "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. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48; and Spadea and Scalabrino v. Italy, 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

168. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained

of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions for reducing the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi, cited above, § 54, and Broniowski, cited above, § 151)"

28. Fil-kawza **Cassar v. Malta**[29] citat ukoll mir-rikorrenti, il-Qorti Ewropea applikat dawn il-principji ghal-ligi li dwarha jilmentaw ir-rikorrenti, jew ligijiet simili, vigenti f'Malta. Il-Qorti Ewropea ghamlitha cara li:

*"what might be justified at a specific time might not be justified decades later (see **Amato Gauci**, cited above, § 60). In the present case, while it is true that the applicants knowingly entered into the rent agreement in 1988 with the relevant restrictions (specifically the inability to increase the rent or to terminate the lease), the Court considers that the applicants could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed (see **Zammit and Attard Cassar**, cited above, § 50). Once the discrepancy in the rent applied and that on the market became evident, they were unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which they did in 2010, but which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their application thus constituted interference in their respect … 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*

[29] Applikazzjoni numru 50570/13, *Fourth Section*, 30.1.2018

case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland [GC], no. 35014/97, §§ 160-61, ECHR 2006-VIII; Bittó and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014; and R & L, s.r.o. and Others, cited above, § 108)

…

53. In the present case the Court can accept that the applicable legislation in the present case pursued a legitimate social-policy aim, specifically the social protection of tenants (see Amato Gauci, cited above, § 55, and Anthony Aquilina, cited above, § 57). It is, however, also true that the relevance of that general interest may have decreased over time, particularly after 2008 (see Anthony Aquilina, cited above, § 57), even more so given that following that date, the only person benefiting from the impugned measures was P.G., whose financial situation as shown before the domestic courts and which is not being contested before this Court, leaves little doubt as to P.G's necessity for such a property, and at a regulated rent …

57. As to the rent payable, the Court is ready to accept that EUR 466 annually was a more or less reasonable amount of rent in 1988 – particularly given that it was an amount of rent which the applicants were aware of and in spite of which they decided to purchase the property with the relevant restrictions. Furthermore, it was an amount of rent which the applicants expected to receive for a number of years, at least until the demise of J.G. and his wife. Moreover, the Court accepts that at the relevant time the measure pursued a legitimate social-policy aim (see paragraph 53 above) which may call for payments of rent at less than the full market value (see Amato Gauci, § 77).

58. The same cannot be said ***after the passage of decades, during which the rent had remained the same*** *(as stated by the parties and the domestic courts, the rent is still EUR 466 annually).* ***The Court has previously held that there had been a rise in the standard of living in Malta over the past decades (see Amato Gauci, cited above, § 63, and Anthony Aquilina, cited above, § 65). Thus, the needs and the general***

> ***interest which may have existed in 1979 must have decreased over the three decades that ensued*** *(see Anthony Aquilina, cited above, § 65)..”*[30]

29. F’dan il-kaz, minn April 1987 ‘l hawn, meta dahal fis-sehh f’Malta l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Ligijiet ta’ Malta), baqa’ fis-sehh, u b’mod forzat fuq is-sid, sproporzjon bejn il-kera li setghet tippercepixxi, u l-frottijiet li s-suq hieles kien kapaci jaghtihom minn dan l-istess fond.

30. B’hekk, din il-Qorti ssib li, bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet impunjati fl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69), ir-rikorrenti sofriet lezjoni tad-dritt fundamentali taghha ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti protett bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea. Konsegwentement, hija ser tghaddi biex tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat safejn dawn huma inkompatibbli ma’ din il-konkuzjoni, u ser tichad ukoll it-Tielet u r-Raba’ Eccezzjonijiet tal-intimata inkwilina Jane Abela.

Ikkunsidrat ukoll li:

31. Bil-bqija tal-eccezzjonijiet tieghu, l-intimata Jane Abela tiddefendi ruhha kontra t-talbiet tar-rikorrenti billi targumenta li mhix legittima kuntradittrici ghall-ilment dwar ksur ta’ drittijiet fundamentali, u li min-naha taghha dejjem aderiet mad-disposizzjonijiet tal-ligi ordinarja li kienu jikkontrollaw ir-relazzjoni taghha mal-lokatrici.

32. Din il-Qorti ssib li dawn l-eccezzjonijiet ghandhom mis-sewwa, u ghalhekk ghandhom jintlaqghu, bis-segwenti kwalifika. L-ilment dwar ksur ta’ dritt fundamentali jista’ jitressaq biss kontra l-Istat, jew frieghi tieghu, u l-privat ma jwegibx ghal nuqqasijiet li l-Qorti tista’ ssib li jahti ghalihom l-Istat u li wasslu ghall-ksur ta’ jeddijiet fundamentali tal-privati, anke jekk il-beneficcju ta’ dawk in-

[30] Enfasi tal-Qorti

nuqqasijiet effettivament sarrfu fi gwadann ghall-patrimonju tal-privat interessat, u citat in gudizzju. Mill-banda 'l ohra, il-presenza ta' dak il-privat interessat tinftiehem, partikolarment ghall-integrita' tal-gudizzju, ghalkemm din il-Qorti thoss li mhix assolutament mehtiega ladarba t-talbiet, partikolarment ir-rimedji li ghalihom ifittex il-privat ma jkunux ser jaffettwaw il-patrimonju, jew id-drittijiet civili, ta' dak il-privat hekk interessat u involut. Dawn il-kunsiderazzjonijiet ser ikunu riflessi fil-kap tal-ispejjez.

Ikkunsidrat ukoll li:

33. Determinat ghalhekk li r-rikorrenti sofriet lezjoni tad-dritt fundamentali taghha kif protett bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea, bit-thaddim ta' din il-ligi specjali mit-30 ta' April 1987 sad-data tad-dhul fis-ssehh tal-Att XXIV tal-2021, din il-Qorti ser tghaddi issa biex tqis u tiddeciedi dwar ir-rimedju li ghandu jinghata ghall-istess lezjoni.

34. Irrizulta mill-provi li r-rikorrenti titqies fil-ligi li ilha sid, u konsegwentement lokatrici esklussiva ta' dan il-fond, mindu sehhet it-trasmissjoni *causa mortis* tal-assi ereditarji tal-genituri taghha, u cioe' minn qabel id-dhul fis-sehh f'Malta tad-dritt fundamentali sostantiv li din il-Qorti qed issib ksur tieghu f'dan il-kaz.

35. Irrizulta wkoll mir-Relazzjoni Teknika tal-Perit Elena Borg Costanzi li l-kera annwali percepibbli fis-suq miftuh minn dan il-fond kienet tammonta ghal €650 fis-sena 1987, li zdiedet ghal madwar €950 sas-sena 1994, €1500 sas-sena 2000, €2800 sas-sena 2006, €3800 sas-sena 2012, €4800 sas-sena 2018 u €5500 sas-sena 2021. Min-naha 'l ohra, fuq bilanc ta' probabiltajiet, din il-Qorti tqis li l-kera percepibbli mir-rikorrenti kienet fis-somma ta' madwar €46.60 fis-sena sas-sena 2009, u mbaghad zdiedet ghal bejn €185 u €210 fis-sena wara dakinhar sas-sena 2021.

36. Il-gurisprudenza tal-Qorti Kostituzzjonali f'dan ir-rigward, li segwiet il-gurisprudenza prevalenti tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, turi li r-rimedju adegwat f'cirkostanzi bhal dawk in

ezami jikkonsisti, kif effettivament talbet ir-rikorrenti fl-att promotur[31], fil-ħlas ta' kumpens, pekunjarju u mhux pekunjarju, lill-vittmi tal-lezjoni min-naħa tal-Istat.

37. Kwantu għall-kwantifikazzjoni tal-kumpens pekunjarju, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet **Cauchi v. Malta**[32] qalet hekk:

> *"103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*
>
> *104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.*

[31] U mhux kif qed targumenta issa fl-għeluq tas-sottomissjonijiet tagħha
[32] Deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 li għandha Numru 14013/19

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)."

38. Fil-każ **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et**[33], il-Qorti Kostituzzjonali segwiet kif ġej:

"Illum il-ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbilit fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi vs Malta (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint li sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-attriċi kien jirnexxielha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għallprezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera

[33] Rik. Nru. 62/20/1, 30.3.2022

perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

39. Applikati ghall-kaz in ezami, u b'varjazzjoni minn dak argumentat mir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet taghha, dawn il-principji jfissru li r-rikorrenti haqqha tircievi minghand l-Istat kumpens pekunjarju fis-somma ta' €53,158.20[34] (tlieta u hamsin elf mija u tmienja u hamsin Ewro u ghoxrin centezmu).

40. Kwantu ghad-danni mhux pekunjarji, huwa stabbilit, li z-zmien li ghandu jitqies fil-komputazzjoni tal-kumpens huwa dak biss li matulu r-rikorrent personalment kien sid, u lokatur, tal-fond mikri.[35] F'dan il-kaz, billi l-jedd ta' proprjeta' shiha gie accertat fir-rikorrenti bl-att ta' divizjoni fl-2011, u sa dakinhar il-fond kien ghadu mizmum mir-rikorrenti f'komunjoni mas-successuri l-ohra, din il-Qorti tqis li d-danni mhux pekunjarji ghandhom jinghataw lir-rikorrenti ghal medja ta' ghaxar (10) snin. Bir-rata li adoperata f'diversi gudikati ricenti f'materja simili, il-kumpens ghad-danni non-pekunjarji li sofrew ir-rikorrenti bil-lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom kif hawn deciz ghandu jammonta ghal €5,000 (hamest elef Ewro), li din il-Qorti tqis li huwa adegwat fic-cirkostanzi pruvati.

41. Kif diga' accennat din il-Qorti aktar 'il fuq, billi r-rimedju tal-izgumbrament ma ntalabx mir-rikorrenti fl-att promotur, l-argumenti maghmula minnha f'dak ir-rigward fl-ahhar paragrafu tas-sottomissjonijiet taghha ma jistghux jitqiesu.

42. **Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza, u tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eccezzjonijiet tal-intimati billi:**

1. Tilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat, u tal-intimata Abela safejn kompatibbli ma' dak fuq deciz u tichadhom ghall-bqija;

---

[34] [100,900 x 70%) x 80% - ([€1071.80 + €2274]

[35] Ara fost ohrajn **Mary Borg et vs Avukat tal-Istat et**, Kostituzzjonali, 25.1.2023 u **Maria Rosa Buttigieg vs Avukat tal-Istat et**, Kostituzzjonali, 25.1.2023

2. Tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti limitatament ghaz-zmien li ghadda mit-30 ta' April 1987 sad-data tad-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021;
3. Tillikwida l-kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrenti fis-somma ta' €53,158.20 (tlieta u hamsin elf mija u tmienja u hamsin Ewro u ghoxrin centezmu), u l-kumpens ghad-danni mhux pekunjarji fis-somma ta' hamest elef Ewro (€5,000), u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva hekk likwidata u dovuta lilha fl-ammont ta' €58,158.20 (tmienja u hamisn elf mija u tmienja u hamsin Ewro u ghoxrin centezmu), bl-imghax legali mid-data meta din is-sentenza tghaddi f'gudikat.
4. In vista ta' dak hawn deciz, l-ispejjez kollha tal-kawza ghandhom jinqasmu bejn ir-rikorrenti u l-intimat Avukat tal-Istat, nofs bin-nofs bejniethom.

Onor. Dr. Giovanni M Grixti
Imħallef

Nicole Cini
Deputat Reġistratur