QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tallum l-Erbgħa 11 ta' Diċembru, 2024

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 840/2021 MH

Numru: 2K

Mary Jane Azzopardi Mifsud għan-nom u

in rapprezentanza ta' Mary Gauci

vs

L-Avukat ta' l-Istat u

Karmena sive Carmen Bugeja

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali ta' Mary Jane Azzopardi Mifsud noe tal-31 ta' Diċembru 2021** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

1. *" Illi r-rikorrenti hija l-unika proprjetarja tal-fond bin-numru hamsa u tlettin [35] bl-isem 'Cleveland', Triq Kanonku Bonnici, Hamrun*

2. *Illi originarjament u permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar George Cassar tal-hamsa u ghoxrin ta' Gunju tas-sena elf disa mija tlieta u sittin [25.06.1963] il-fond bin-numru hamsa u tlettin [35] gja bla numru, bl-isem 'Cleveland', Triq Kanonku Bonnici, Hamrun gie assenjat lil Giuseppe Gauci (u cioe r-ragel ta' Mary Gauci) u huh Giorgio Gauci, kif jirrizulta mid-dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument B.*

3. *Illi sussegwentament u cioe permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar tas-sittax ta' April tas-sena elf disa mija sebgha u tmenin [16.04.1987] George Gauci assenja u trasferixxa b'titolu ta' permuta a favur Giuseppe Gauci in-nofs indiviz [1/2] tal-mezzanin bin-numru hamsa u tlettin [35], gja bla numru, bl-isem 'Cleveland', Triq Kanonku Bonnici, Hamrun, kif jirrizulta mid-dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument C'.*

4. *Illi Giuseppe Gauci gie nieqes nhar is-sbatax ta' Frar tas-sena elfejn u tmintax [17.02.2018] u permezz ta' testment tieghu huwa nnomina u stitwixxa lil martu r-rikorrenti bhala eredi universali, kif jirrizulta mid-dokumenti li qieghdin jigu hawn annessi u mmarkati bhala Dokument D1-D4.*

5. *Illi d-dikjarazzjoni kawza mortis ta' Giuseppe Gauci giet ppublikata min-Nutar Anton Borg fis-sitta ta' Settembru tas-sena elfejn u tmintax [06.09.2018] u l-proprjeta giet ddikjarata, kif jirrizulta mid-dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument E.*

6. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat* ***Dokument F.***

7. *Illi dan il-fond kien originarjament mikri mill-ante kawza tar-rikorrenti Mary Gauci lill-familja ta' l-intimata snin kbar ilu b'kera mizera ta' ghaxar liri [Lm10] fis-sena, tant li meta Giuseppe Gauci kien akkwistah flimkien ma huh b'kuntratt ta' divizzjoni fl-atti tan-Nutar George Cassar tal-hamsa u ghoxrin ta' Gunju tas-sena elf*

disa mija tlieta u sittin [25.06.1963], il-fond kien diga koncess b'kera.

8. *Illi ghalkemm il-perjodu tal-kirja kienet biss ghal sena li tiggedded minn sena ghal sena, r-rikorrenti m'ghandhom ebda dritt jirrifjutaw li jgeddu din il-kirja.*

9. *Illi sa Gunju 2021, il-kera ma setghetx tghola aktar mill-ammont ta' mitejn u disa Ewro (€209.00) fis-sena minhabba r-restrizzjonijiet fis-sehh sa Gunju 2021.*

10. *Illi l-kera li thallas l-intimata kien wiehed irrizorju meta kkumparat mal-valur lokattizju tal-fond fis-suq miftuh tal-proprejta li huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispozizzjoni tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta li poggew is-sidien f'pozizzjoni fejn kienu marbutin ma' kera li fond seta' f'xi zmien igib fl-4 ta' Awwissu 1914; liema dispozizzjonijiet gew mibdula b'mod ineffettiv bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021.*

11. *Illi minkejja l-izvillupi legislativi permezz ta' l-Att XXIV tal-2021, is-sidien xorta wahda ghaddew u soffrew minn perjodu ta' diskriminazzjoni taht l-Att X tal-2009 stante li s-sidien soffrew minn nuqqas ta' 'fair balance' bejn l-interessi generali tal-komunita u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem. Kawza ta' nuqqas ta' bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, wassal biex jigu lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.*

12. *Illi ghalkemm dahal fis-sehh l-Att XXIV tal-2021 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-ingustizzji li l-ligijiet specjali tal-kera kienu joholqu versu s-sidien tal-prorpejta, din l-istess ligi bl-ebda mod ma tahseb sabiex tirrimedja ghal dak kollu li sofrew ir-rikorrenti qabel Gunju 2021.*

13. *Illi din l-Onorabbli Qorti kif diversament ippresjeduta fil-kawza fl-ismijiet* ***B&S Agencies Limited vs Melita Mamo u L-Avukat ta' L-Istat deciza fil-15 ta' Jannar 2021*** *ikkristalizzat il-posizzjoni taghha rigwardanti l-inkostituzzjonalita' tal-ligijiet tal-kera in vigore sa qabel l-emendi li dahlu fis-sehh f'Gunju 2021, ossja l-Ordinance li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 fil-konfront tas-sidien ta' proprjeta.*

14. *Illi għalhekk ir-rikorrenti tissottometti li kawża tal-kirja vigenti tal-proprejta' bin-numru ħamsa u tlettin [35] gja bla numru, bl-isem 'Cleveland', Triq Kanonku Bonnici, Ħamrun, kif limitat mill-Ligijiet ta' Malta għal snin sħaħ, hija soffriet lezjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha ta' proprejta kif sanciti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 ta' l-istess Konvenzjoni u dan billi s-sid b'mod diskirminatorju kienet qiegħda tigi privata u mcaħħda mit-tgawdija tal-proprejta tagħha mingħajr ma ngħatat kumpens xieraq għal tali privazzjoni għal dawk is-snin kollha.*

GĦALDAQSTANT, ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u għar-ragunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

i. *Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfrontt tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal- 2009, u dan għal diversi snin twal, taw dritt ta' lokazzjoni indefinita lill-intimata Karmena sive Carmen Bugeja tal-fond bin-numru ħamsa u tlettin [35] gja bla numru, bl-isem 'Cleveland', Triq Kanonku Bonnici, Ħamrun, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta) b'hekk għar-ragunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.*

ii. *Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat ta' L-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009, l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, talli ma nżammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta in kwistjoni.*

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

iv. *Tikkundanna lill-intimat Avukat ta' l-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.*

v. *Taghti kull rimedju li jidhrilha xieraq u opportuni.*

Bl-ispejjez kontra l-intimati li jibqghu minn issa ngunti ghas-subizzjoni."

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tal-20 ta' Jannar 2022**[1] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. *"Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jġibu prova (a) tat-titolu tagħhom għall-fond in kwistjoni u (b) tal-allegat ftehim tal-kirja, li tali kirja hija soġġetta għal kirja regolata bil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u indikazzjoni tad-data preċiża meta l-istess kirja ġiet konċessa;*

2. *Illi fil-mertu wiehed ma jistax ma jinnotax illi kien biss wara l-mewt ta' George Gauci u ftit ta' zmien wara li saret il-causa mortis tieghu fis-6 ta' Settembru tas-sena 2018 li r-rikorrenti pprocediet bil-proceduri odjerni. Minn dan jidher car illi l-antekawza tar-rikorrenti kien kuntent bil-kera li kien qed jircievi fir-rigward tal-fond 35, Cleveland, Triq Kanonku Bonnici, Hamrun, Malta u dan huwa xi haga li ghandha tigi kkunsidrata minn din l-Onorabbli Qorti fil-proceduri odjerni fil-fehma tal-esponenti - kif ser jigi trattat waqt is-smiegh ta' dawn il-proceduri;*

`

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-pretensjonijiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jinghataw mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

4. *Illi safejn ir-rikorrenti qieghed jattakka t-thaddim tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta fuq is-sahha tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, it-talbiet tar-rikorrenti huma irrecevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta kien fis-sehh qabel Marzu 1962 u ghaldaqstant din il-ligi ma tkunx soggetta ghall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;*

[1] Fol 34 et seq

5. *Illi inoltre safejn ir-rikorrent qieghed jattakka t-thaddim tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta fuq is-sahha tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni dan ma jistax jigi mistharreg u dan peress illi skont l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni l-ebda haga f'dan l-artikolu m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta' xi ligi safejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta', li ssehh fil-kuntest ta' kirja;*

6. *Illi fi kwalunkwe kaz ir-rikorrent ma garrab l-ebda ksur tal-jedd tieghu ghat-tgawdia ta' gidu taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu jghodd biss meta jkun hemm tehid forzuz tal-propjeta'. Sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid forzuz, persuna trid tigi mnezza minn kull dritt li ghandha fuq dik il-propjeta' Pero' dan mhuwiex il-kaz hawnhekk, ghaliex bl-applikazzjoni tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta ir-rikorrent ma tilifx ghal kollox il-jeddijiet kollha tieghu fuq il-gid in kwistjoni;*

7. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ghandu jinghad li skont il-proviso ta' dak l-istess artikolu, l-istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali. F'dan is-sens, huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-istess interess ġenerali.*

8. *Illi di più, sa fejn l-ilment jirreferi għal allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Prokotoll, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 ta' April 1987.*[2]

9. *Illi fl-umli fehma tal-esponent ma kien hemm u ma seħħ ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll stante li sar biss kontroll tal-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri tal-Konvenzjoni.*

10. *Illi kif diġà ngħad, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri jikkontrollaw l-użu tal-*

---

[2] *Ai termini* tal-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta: *Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokol li jsir qabel l-1 ta' April 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4.*

proprjetà. Tali diskrezzjoni m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli. F'dan il-każ, l-esponent jisħaq li hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna.

11. *Illi di più, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa l-liġijiet attakkati fil-kuntest ta' spekulazzjoni tal-proprjetà iżda għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi f'qafas aktar wiesgħa u cioè mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika, soċjali u storika tal-pajjiż. Huwa f'dan il-kuntest li jridu jitqiesu ukoll l-obbligi tal-Istat li jiżgura li kull persuna jkollha akkomodazzjoni xierqa, li jipproteġi nies vulnerabbli minn homelessness u li jissalvagwardja d-dinjità ta' inkwilini b'mezzi limitati.*

12. *Illi in kwantu għas-sitwazzjoni eżistenti qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, bid-dħul tal-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera perċepibbli bdiet togħla kull tlett (3) snin b'mod proporzjonali skond id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dawn l-emendi ameljoraw il-posizzjoni tar-rikorrenti minn dik meta inizjalment saret il-kirja.*

13. *Illi l-Att XXIV tal-2021 kompla jtejjeb il-posizzjoni tar-rikorrenti billi ħoloq mekkaniżmu li permezz tiegħu r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammonta li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matula tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. B'żieda ma' dan kollu, l-Artikolu 4A jagħti s-setgħa lir-rikorrenti jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini f'każ li jintwera li l-istess inkwilini ma ħaqqhomx il-protezzjoni tal-Istat.*

14. *Illi ż-żieda kontemplata mill-Artikolu 4A tal-Kap. 69 iżżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tad-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment in vista tal-fatt li hemm għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'dawn iċ-ċirkostanzi, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu jiġbed lejh ammont li jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq.*

15. *Illi r-rikorrenti jallegaw ukoll li ma għandhom ebda prospett li jirriprendu l-pussess tal-fond. L-esponent jirrespinġi din l-allegazzjoni. Il-Liġi tipprovdi diversi metodi ta' kif sid jista' jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilin minn fond, anke wieħed protett mid-*

disposizzjonijiet tal-Kap. 69. F'dan l-isfond għalhekk, jinkombi fuq ir-rikorrenti sabiex juru kif ir-rimedji ordinarji mogħtija lilhom mil-Liġi mhumiex effettivi fil-każ odjern. Di più, kif diġà ngħad, l-Artikolu 4A jikkontempla wkoll l-iżgumbrament tal-inkwilin f'każ li jintwera li l-istess inkwilin ma jikkwalifikax mit-test tal-mezzi. F'dan il-kuntest, fid-dawl tal-fatt li r-rikorrenti ma jidhirx li pproċedew b'kawża taħt l-Artikolu 4A, l-allegazzjoni tar-rikorrenti li m'għandhom ebda prospett li jirriprendu l-pussess tal-fond hi prematura.

16. *Illi meqjus dan kollu, l-esponent umilment jissottometti li ma kienx hemm u ma hemmx ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll fil-każ odjern.*

17. *Illi fir-rigward tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jissottometti illi dak li qed jilmenta minnu r-rikorrent ma jiffigura imkien fil-parametri ta' protezzjoni minn trattament diskriminarju kif sancit minn dan l-artikolu;*

18. *Illi mizjud ma' dan, u dan jghodd kemm ghad-disposizzjoni tal-Kostituzzjoni kif ukoll ghal dik tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa manifest li l-ligijiet li qed jigu attakkati mir-rikorrenti, appplikaw indiskriminament ghal kull kirja. Ghalhekk ir-rikorrent ma jistax jargumenta li gie zvantaggat meta mqabbel ma' haddiehor ghaliex dak il-haddiehor qieghed jigi trattat ezattament bhalu;*

19. *Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jigi kontestat, l-esponent jirrileva li fic-cirkostanzi tal-kaz, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok ghal rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti.*

20. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, l-esponent jissottometti li ma kien hemm u ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u din l-Onorabbli Qorti għandha ***tiċħad*** *it-talbiet rikorrenti.*
Bl-ispejjeż."

Rat li kif irriżulta mill-atti tal-kawża, l-intimata Karmena sive Carmen Bugeja ġiet nieqsa nhar l-14 ta' Frar 2022 u sussegwentement fl-20 ta' Mejju 2022 ġew ritornati lis-sid iċ-ċwievet tal-fond mertu tal-kawża[3];

Rat in-**Nota tar-rikorrenti noe tad-29 ta' Mejju 2023** permezz ta' liema rtirat it-talbiet tagħha fil-konfront biss tal-intimata Karmena sive Carmen Bugeja[4];

Rat il-provi mressqa u s-sottomissjonijiet magħmula;

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Nadine Vella Baldacchino dwar il-valur lokatizju fis-suq tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

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

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-proċeduri odjerni Mary Gauci, bħala sid tal-fond numru 35, "Cleveland", Triq Kanonku Bonnici, Ħamrun, kif rappreżentata minn Mary Jane

[3] Affidavit tar-rikorrenti noe a Fol 47
[4] Fol 54

Azzopardi Mifsud, tallega li nkisrulha d-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Dan b'riżultat tat-tħaddim tal-Kap 69 u 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Hija qed titlob rimedji li jagħmlu tajjeb għal tali vjolazzjoni.

Minn naħa tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jirrespinġi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Għal kull buon fini jiġi rilevat li għalkemm fil-premessi tar-rikors promotur ir-rikorrenti noe għamlet referenza għal allegat ksur tal-artikoli oħra tal-Konvenzjoni u tal-Kostituzzjoni ta' Malta, hija naqset li tinkluduhon fit-talbiet tagħha u għalhekk il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni tagħhom fil-kunsiderazzjonijiet tagħha.

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat enumerati erbgħa, ħamsa, sitta, sbatax u tmintax.

A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

1.**Ir-rikorrenti noe** xehdet dwar il-provenjenza tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond mertu tal-kawża. Tat ukoll dettalji dwar fatti marbuta mal-kirja in kwistjoni u spjegat ir-raġunijiet li wasslu lir-rikorrenti sabiex tintavola l-proċeduri odjerni.

2. Xehed **Savio Borg, rappreżentant tal-Kummissjoni Elettorali,** dwar min kien jirrisjedi fil-fond in kwistjoni fl-aħħar snin u kemm kienet ilha reġistrata fih Carmen Bugeja [5].

3. Fir-relazzjoni tagħha **l-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Nadine Vella Baldacchino** spjegat il-konstatazzjonijiet li għamel fuq il-post waqt l-aċċess li sar. Hija elenkat ukoll il-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq ħieles fil-perjodu mill-1987 sal-2021.

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

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

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

[5] Fol 58 et seq

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[6] -

> *"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*
>
> *Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.*
>
> *In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("**Grima vs Mamo et noe**" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*
>
> *Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "**Cauchi vs***

[6] Rik 988/08

> ***Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "**Tabone vs Tabone et**" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "**Calleja noe vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `**Attard vs Tedesco et**` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*
>
> *Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("**Bugeja et vs Muscat et**" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."*

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

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

B. EĊĊEZZJONI PRELIMINARI

Fl-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ġie sollevat il-punt li r-rikorrenti għandha ġġib prova adegwata-

- tat-titolu tagħha fuq il-fond mertu tal-kawża;
- tal-allegat ftehim tal-kirja;
- li l-fond in kwistjoni huwa suġġett għal kirja protetta ai termini tal-liġijiet impunjati; u
- indikazzjoni tad-data meta l-istes kirja ġiet konċessa.

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

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

Fi kwalunkwe każ, dwar il-prova tat-titolu l-Qortu hija sodisfatta li din saret. Ir-rikorrenti noe mhux biss xehdet imma anke preżentat sensiela ta' dokumenti li

juru kif il-provenjenza ġejja mill-wirt ta' żewġha u wriet ukoll kif l-istess proprjeta' waslet għand żewġha.

L-Avukat tal-Istat fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu ukoll iddikjara ruħu sodisfatt bil-prova li saret u ma baqax jinsisti fuqha.

Dwar il-bqija tal-eċċezzjoni, u ċioe' provi dwar in-natura tal-kirja, xehdet bil-ġurament ir-rikorrenti noe dwar kif il-fond kien ġie mikri minn missier ir-raġel tar-rikorrenti Mary Gauci lill-familja ta' Carmen Bugeja sa minn qabel l-1963. Inoltre, kif irriżulta mix-xhieda tar-rappreżentant tal-Kummissjoni Elettorali, l-istess Bugeja kienet reġistrata bħala residenti fil-fond f'Settembru 1981 u baqgħet reġistrata sa' Ottubru 2021. Il-kirja hija għalhekk waħda protetta mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta stante li l-kirja bdiet qabel l-1995.

L-Avukat ta' l-Istat iddikjara wkoll fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu li ladarba c-Chief Electoral Commission esebixxa sensiela ta' dokumenti lkoll juru li l-inkwilin ilu jokkupa dan il-fond għalhekk il-kirja tidher li hija protetta mill-Kap 69.

Il-Qorti sejra għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

Ċ. MERTU

Fl-ewwel talbiea r-rikorrenti qed titlob lill-Qorti tiddikjara illi minħabba l-okkupazzjoni da parti tal-inkwilina Bugeja tal-proprjeta mertu tal-kawża bl-applikazzjoni tal-Kapitolu 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huma sofrew u għadhom qegħdin isofru vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

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

> *"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.*
>
> *Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku ġu bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġeneralital-liġi internazzjonali.*
>
> *Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex **jikkontrolla l-użu tal-proprjeta`** skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."*.

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

soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Jgħid ukoll li d-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 u 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma leġittimi u promulgati fl-interess ġenerali għax maħsubin biex jipproteġu persuni milli jitkeċċew mill-abitazzjoni tagħhom u jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali.

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

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

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

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

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

> *"Huwa magħruf li l-Istat għandu marġni ta` apprezzament wesgħin meta jiġi biex jintroduċi leġislazzjoni sabiex itaffi problemi ta` akkomodazzjoni.*
>
> *Fil-każ ta` **Spadea and Scalabino vs Italy** deċiż fit-28 ta` Settembru 1995 l-ECHR osservat :-*
>
> *"The second paragraph reserves to States the right to enact such laws as they deem necessary to control the use of property in accordance with the general interest. .*

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

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

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

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

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

58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights

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

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

…. "In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant`s state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, § 225). It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the

general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property."

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

'It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wiesgha f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli. Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni. '.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Apparti dan kollu, matul il-perjodu li fih kienet fis-seħħ il-kirja (almenu sa ma daħal l-Att XXIV tal-2021 kif ser jingħad) kien hemm ukoll l-inċertezza għar-rigward ta' meta r-rikorrenti ser ikollha d-dritt għar-ripresa tal-fond stante li l-kera setgħet tibqa' tiġġedded għal żmien indefinit u kienu ferm limitati l-każijiet li fihom is-sid seta' jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ma jġeddidx il-kirja;

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

> *"50.* ***L-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *qabel daħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 kienu jistabbilixxu illi:*
>
> *3. Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.*
>
> *4. (1) Il-Bord għandu jagħti l-permess hawn fuq imsemmi f'dawn il-każijiet:*
>
> *(a) jekk sid il-kera huwa obbligat jagħmel jew għandu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħlijiet li mhumiex tiswijiet ordinarji;*
>
> *(b) jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust.*
>
> *(2) L-ispejjeż tal-istima hawn fuq imsemmija jitħallsu minn sid il-kera jew mill-kerrej jew mit-tnejn f'dik il-proporzjon li jordna l-Bord.*
>
> *51. Ir-rikorrenti kienet għalhekk limitata kemm fil-quantum tal-kera illi setgħu jitolbu, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħhom. Dan hekk kif ġie wkoll rikonoxxut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet* ***Emanuel Bezzina et vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et****:*

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

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

6. Il-fatt waħdu li matul il-perjodu li fih il-kirja kienet fis-seħħ l-inkwilina (u l-predeċessuri tagħha) ottempraw ruħhom mal-obbligi tal-liġi *qua* inkwilini u ħallsu dak minnhom dovut, ma jnaqqas xejn mill-vjolazzjoni subita mir-rikorrenti.

B'riżultat tas-suespost jirriżulta li l-mekkaniżmu leġislattiv in eżami ma jipprovdix għal salvagwardji adegwati favur ir-rikorrenti, b'dana li allura hija tinsab kostretta li ġġorr fuqha piż sproporzjonat u nġust.

Għaldaqstant il-Qorti tiddeċiedi li tilqa' l-ewwel talba kif ingħad u tiddikjara li bl-operat u bil-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin mill-Kap 16 u

mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti sofriet ksur tad-dritt fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni.

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

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

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

Hemm każijiet li fihom il-Qorti qieset li l-leżjoni sseħħ u r-risarċiment huwa dovut biss mid-data li fiha r-rikorrent ikun wiret il-proprjeta'[7] u każijiet oħrajn fejn il-Qrati qiesu li r-rikorrent jidħol fiż-żarbun tal-predeċessuri tiegħu u kwalunkwe leżjoni ta' drittijiet fundamentali u riżarċiment għandhom ikopru l-perjodu anteċedenti u ċioe' minn żmien l-antekawża tar-rikorrenti[8].

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

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

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

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

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

> *"Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi*

> *jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom."*

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

Jirriżulta wkoll li Giuseppe Gauci, r-raġel tar-rikorrenti, kien sar sid tal-fond b'mod sħiħ fis-16 t'April 1987.

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

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

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

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

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

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

Ingħad hekk fil-każ **Maria Stella Mifsud vs Avukat tal-Istat et deċiż fit-28 ta' Marzu 2023 –**

> *"34. Kif ġie ritenut mill-Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-każ Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et tas-17 ta' Ottubru 2018, "Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2021] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-intimati…. joħroġ li r-rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;".*
>
> *35. F'dan ir-rigward ġie osservat drabi oħra min dawn il-Qrati li, "l-Artikolu 12B tal-Kap.158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-rikorrenti li diga' sehh. Huwa relevanti ghall-finijiet tar-rimedju li jista' jinghata ghall-futur. Ghalhekk ghal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti għal rimedju ghal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dhul tal-ligi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens mahsub biex jindirizza l-hsara gja mgarrba minnhom." (Matthew Said et -vs- Alfreda sive Frida Cishahayo et, Qorti Ċivili Prim' Awla [Sede Kostituzzjonali], tat-30 ta' Ottubru 2019). Bl-istess mod ġie osservat li "L-introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 hija ntiza unikament sabiex taghmel tajjeb ghall-futur mhux ghal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat. Ghalhekk, fir-relazzjonijiet futuri ta' bejniethom, il-partijiet ghandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar recenti." (Giovanna Bartoli vs Carmelo Calleja et, Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), 28 ta' Novembru 2019)."*

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

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

L-ewwel talba tar-rikorrenti sejra għalhekk tiġi milqugħa sas-27 ta' Mejju 2021.

Fid-dawl tal-konklużjonijiet suesposti, sejrin jiġu miċħuda l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat numru tnejn, sebgħa, disgħa sa ħdax u sittax. Ser jintlaqgħu l-eċċezzjoni numru tmienja, tlettax u erbatax.

D. <u>RIMEDJU</u>

Permezz **tat-tieni, t-tielet u r-raba' talba** r-rikorrenti qed titlob il-likwidazzjoni u ħlas ta' kumpens li jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni subita, liema kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat.

Dawn it-talbiet ser jintlaqgħu kif ser jingħad.

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

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

Kif deċiż fis-suespost, il-kumpens lir-rikorrenti ser jiġi akkordat mit-30 t'April 1987 sat-27 ta' Mejju 2021 a bażi tal-valutazzjonijiet li saru mill-perit tekniku Nadine Vella Baldacchino –

Mit-30 t'April 1987 sal-31 ta' Diċembru 1987 - €452.64

Mill-1988 sal-1991 - €2,716

Mill-1992 sal-1996 - €4,650

Mill-1997 sal-2001 - €6,370

Mill-2002 sal-2006 - €8,725

Mill-2007 sal-2011 - €11,955

Mill-2012 sal-2016 - €16,380

Mill-2017 sal-2020 - €17,956

Mill-1 ta' Jannar sas-27 ta' Mejju 2021 - €2,352.14

Total: €71,556.78

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ta' €71,556.78 ser isir tnaqqis ta' 30% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi mpunjata u ċioe tnaqqis ta' €21,467.03. Mela s-somma issa hija ta' €50,089.75. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta' €50,089.75 hija €10,017.95. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €40,071.80.

Minn din is-somma ta' €40,071.80 għandha titnaqqas il-kera mħallsa mill-inkwilina matul il-perjodu msemmi. Mill-provi mressqa jirriżulta li l-ammont imħallas ta' kera huwa kif ġej:

Mit-30 t'April 1987 sal-31 ta' Diċembru 1987 @ €23.29 fis-sena - €15.52

Mill-1988 sal-2009 @ €23.29 fis-sena - €512.38

Mill-2010 sal-2012 @ €185 fis-sena - €555

Mill-2013 sal-2015 @ €197.32 fis-sena - €591.96

Mill-2016 sal-2018 @ €201.39 fis-sena - €604.17

Mill-2019 sal-2020 @€209 fis-sena - €418

Mill-1 ta' Jannar sas-27 ta' Mejju 2021 @€209 fis-sena - €85.07

Total: €2,782.10

Mela **s-somma ta' kumpens pekunarju hija ta' €37,289.70**.

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

Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat flimkien mal-ispejjeż tal-kawża u l-imgħax legali li għandu jibda jiddekorri mill-lum.

Il-Qorti tqis ukoll li l-kumpens akkordat huwa suffiċjenti sabiex jirrimedja l-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrenti noe u kwindi ma hemmx lok għal rimmedji oħra. **Il-ħames talba sejra għalhekk tiġi miċħuda.**

Il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat ser jiġu miċħuda ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż.

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

1. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat enumerati wieħed, erbgħa, ħamsa, sitta, sbatax u tmintax, tilqa' l-eċċezzjonijiet enumerati tmienja, tlettax u erbatax filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż;**

2. **Tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti noe kif deċiż fis-sentenza;**

3. **Tilqa' t-tielet u r-raba' talba tar-rikorrenti noe u tillikwida s-somma globali ta' sebgħa u erbgħin elf mitejn u disgħa u tmenin Ewro u sebgħin ċenteżmu (€47,289.70) in kwantu għal sebgħa u tletin elf mitejn u disgħa u tmenin Ewro u sebgħin ċenteżmu (€37,289.70) bħala danni pekunarji u għaxart elef ewro (€10,000) bħala danni non-pekunarji;**

4. **Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas tali kumpens lir-rikorrenti flimkien mal-ispejjeż tal-kawża u l-imgħaxijiet legali li għandhom jibdew jiddekorru millum.**

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Rita Falzon
Dep. Reġ.