QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tallum l-Erbgħa 11 ta' Diċembru, 2024

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 619/2022 MH

Numru: 5K

Stephanie Farrugia Spiteri, Anthony Farrugia
u Rita Farrugia

vs

L-Avukat ta' l-Istat

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali ta' Stephanie Farrugia Spiteri et tat-22 ta' Novembru 2022** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

1. *"Illi permezz ta' kuntratt pubbliku ta' donazzjoni datat it-tmienja u għoxrin ta' Diċembru tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (28.12.2021) fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Carl Debono, kopja ta' liema qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala '**Dok. A**'), l-attriċi Stephanie Farrugia Spiteri akkwistat mingħand il-ġenituri tagħha, l-atturi konjugi Farrugia, b'titolu ta' donazzjoni irrevokabbli, il-fond aħjar deskritt fuq l-istess kuntratt bħala:*

*"il-fond bin-numru sitta u ħamsin (56) u bl-isem ta' "St. Francis" fi Triq Strickland, Zabbar, liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu" (il-"**fond**")*

2. *Illi dan il-fond kien akkwistat mill-attriċi Rita Farrugia:*

a. *In kwantu għal nofs indiviż permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis datata t-tlieta ta' Marzu tas-sena elfejn u wieħed (3.3.2001) fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja (kopja ta' liema qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala '**Dok. B1**'), fejn l-attriċi ddikjarat inter alia l-akkwist ta' dan is-sehem wara l-mewt ta' missierha Francesco Camilleri (K.I. 587321M) fil-ħamsa ta' Settembru tas-sena elfejn (5.9.2000), li ħalla dan is-sehem lill-istess attriċi Rita Farrugia b'titolu ta' legat;*

b. *In kwantu għal nofs indiviż permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis datata t-tmienja u għoxrin ta' Mejju tas-sena elfejn u tnejn (28.5.2002) fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja (kopja ta' liema qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala '**Dok. B2**'), fejn l-attriċi ddikjarat inter alia l-akkwist ta' dan is-sehem wara l-mewt ta' ommha Maria Carmela Camilleri (K.I. Nru 177721M) fit-tlettax ta' Frar tas-sena elfejn u tnejn (13.2.2002), li ħalliet dan is-sehem lill-istess attriċi Rita Farrugia b'titolu ta' legat;*

3. *Illi dan il-fond kien mikri lil ċertu Carmelo Darmanin nhar it-tmienja u għoxrin ta' Diċembru tas-sena elf disa' mija tmienja u sittin (28.12.1968) versu l-kera ta' ħamsin Lira Maltija (LM 50) fis-sena. Wara l-mewt tal-insemmi Carmelo Darmanin, kien ibnu, Michael Darmanin (K.I. Nru 1112947M) li baqa' jirrisjedi fil-fond in kwistjoni versu l-kera ta' mitejn u tmintax-il Ewro (EUR 218) fis-sena, liema kera ġiet terminata bi qbil bejn il-partijiet f'Settembru ta' din is-sena (2022);*

4. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat, u dan kif jirriżulta miċ-ċertifikat hawn anness u mmarkat bħala '**Dok. Ċ**';*

5. *Illi l-aħħar kera illi l-attriċi Stephanie Farrugia Spiteri rċeviet għall-kera tal-fond in kwistjoni kienet ta' mitejn u tmintax-il Ewro (EUR 218) meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;*

6. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Lġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma joħolqu ebda proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferma ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni;*

7. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat ta' inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-fond, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell ta' għajxien f'Malta fl-aħħar snin u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti;*

8. *Illi r-rikorrenti qatt ma kellhom rimedju effettiv ai termini tal-Art 6 tal-Konvenzjoni Ewropea sabiex iżidu il-kera b'mod ekwu u ġust li kien jirrifletti l-valur tas-suq preżenti, u dana minħabba l-limiti imposti permezz tal-Art 1531C tal-Kap 16 Liġijiet ta' Malta;*

9. *Illi dan kollu ġia ġie determinat fil-kawżi **Amato Gauci vs Malta** (No. 47045/06) deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; **Lindheim and others vs Norway** (No 13221/08 u 2139/10) deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; **Zammit and Attard Cassar vs Malta** (No 1046/12) deċiża fit-30 ta' Lulju 2015; **Anthony Debono vs Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u **Joseph***

Grima et vs Avukat Ġenerali et *(Ref Nru 22/2019), deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-10 ta' Ottubru 2019;*

10. *Illi ġialadarba r-rikorrenti kienu qegħdin, tul l-eżistenza tal-kirja surreferita, isofru min-nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, huwa ċar illi kien hemm leżjoni tal-prinċipju tal-proporzjonalità, u dan kif ġie deċiż f'****Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal*** *(Nru 41696/07) nhar il-21 ta' Diċembru 2010;*

11. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà ai termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;*

12. *Illi lanqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu valur lokatizzju impost bil-liġi ai termini tal-Art 1531C tal-Kap 16 Liġijiet ta' Malta;*

13. *Illi l-valur lokatizju tal-post kien ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet illi r-rikorrenti għandhom jirċievu, b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Art 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap 69 tal-Liġijiet 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 taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Għalhekk il-liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa deċiż fis-sentenzi suċċitata iktar 'il fuq f'dan ir-rikors;*

14. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha l-okkażjoni tikkummenta diversi drabi, f'każi li jirrigwardjaw lil Malta, li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jiġi privat mill-użu liberu tal-*

proprjetà tiegħu stess għal ħafna snin u versu kera miżera jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni – vide ***Ghigo vs Malta*** *u* ***Fleri Soler et vs Malta****, it-tnejn deċiżi fis-26 ta' Settembru 2006;*

15. *Illi b'sentenza fl-ismijiet* ***Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et****, deċiża fit-8 ta' Mejju mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (Ref Nru 89/19/LM), dina l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat iħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża. L-istess ġie deċiż fil-kawża fl-ismijiet* ***Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et*** *(Ref Nru 22/2019) fl-10 ta' Ottubru 2019 kif sussegwentement ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020;*

16. *Illi in vista tal-każistika kollha surreferita, u in vista tal-fatt illi ċertament ma jeżisti ebda dubju illi r-rikorrenti sofrew, u qegħdin isofru, leżjoni flagranti tad-drittijiet fundamentali tagħhom ta' proprjetà kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, dina l-Onorabbli Qorti għandha tillikwida l-kumpens pekunarju u non-pekunarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat;*

Għaldaqstant, u in vista tar-raġunijiet kollha fuq esposti, ir-rikorrent umilment jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, tgħid l-intimata għaliex m'għandhiex:

1. ***TIDDIKJARA*** *u* ***TIDDEĊIEDI*** *illi fil-konfront tar-rikorrenti, il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti, ir-rikorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni;*

2. ***TIDDIKJARA** u **TIDDEĊIEDI** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens likwidat bħala danni pekunjarji u non-pekunarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta li ma żammewx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Liġi;*

3. ***TILLIKWIDA** l-istess kumpens u danni pekunarji u non-pekunarji kif sofferti mir-rikorrenti;*

4. ***TIKKUNDANNA** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni."

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tal-10 ta' Jannar 2023**[1] li permezz

tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. *Illi, preliminarjament, jonqos l-interess guridiku, u l-victim status necessarju, tar-rikorrenti Anthony Farrugia u Rita Farrugia, galadarba huma ttrasferew id-drittijiet taghhom fuq il-fond de quo minghajr rizerva ta' kwalunkwe drittijiet litigjuzi li ghandhom, jew jahsbu li ghandhom u/jew kellhom;*

2. *Illi, preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, jonqos l-interess guridiku, u l-victim status relattiv, tar-rikorrent Anthony Farrugia, ghal raguni ohra, u cioe` li jidher li, l-fond de quo gie akkwistat minn martu b'wirt u ghalhekk ma jista' qatt ma jifforma parti mill-komunjoni ta' l-akkwisti, u kwindi m'ghandux drittijiet fuq l-istess – lanqas biss ma kellu jidher fuq l-Att ta' Donazzjoni;*

3. *Illi, preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-rikorrenti kellhom rimedji ordinarji li setghu javvallaw ruhom bihom,*

[1] Fol 31 et seq

u dan certament qabel ma tterminaw il-kirja bi ftehim f'Settembru 2022, u dan izjed u izjed tenut kont l-emendi fil-Ligi li dahlu fis-sehh f'Lulju tas-sena 2021, rimedji li ebda mir-rikorrenti odjerni ma uzufruwew minnhom, u kwindi, dina l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeklina milli tisma u tiddeciedi din il-kawza, u dan a tenur ta' l-Artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

4. *Illi, preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-rikorrenti ghandhom jiddikjaraw b'mod ezatt liema huma l-provvedimenti tal-Kap. 69 li qed jilmentaw dwarhom. Ma jistax ikun li Ligi shiha qed tledilhom id-drittijiet fundamentali taghhom u la darba invokaw il-Kap. 69, suppost ir-rikorrenti jafu liema huma d-disposti li jledulhom id-drittijiet fundamentali taghhom. L-esponenti ma ghandux jitpogga f'sitwazzjoni fejn ikollu jobsor liema huma d-disposti allegatament lezivi, u dan ifisser li huwa pregudikat bil-mod kif iressaq id-difiza tieghu. Jekk ir-rikorrenti ma jissanawx din il-mankanza, b'rizerva cara u minn issa biex l-esponenti jressaq eccezzjonijiet ulterjuri jekk inhu l-kaz, l-esponenti jkun kostrett iqajjem in-nebolozita`, u n-nullita` konsegwenzjali ta' din il-kawza talli ma jistax iressaq difiza xierqa, u dan permezz ta' din l-istess eccezzjoni;*

5. *Illi fil-mertu, u bil-kunsiderazzjoni li saret donazzjoni bejn ir-rikorrenti fit-28 ta' Dicembru 2021 minghajr rizerva ta' drittijiet litigjuzi, jigi eccepit illi r-rikorrenti Stephanie Farrugia Spiteri maghrufa wkoll bhala Stephanie Farrugia ma tistax tippretendi ebda dikjarazzjoni ta' lezjoni u/jew kumpens ghall-perjodu qabel ma akkwistat id-drittijiet patrimonjali taghha fil-fond de quo;*

6. *Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-rikorrenti Stephanie Farrugia Spiteri ma tistax tilmenta minn lezjoni dovut minn stat ta' fatt li hija l-kagun taghha stess. Hija kienet taf li l-fond de quo kien okkupat minn inkwilin, u minn inkwilin regolat minn kirja protetta, u xorta accettat, xjentement, li takkwista l-fond de quo permezz ta' donazzjoni, xjentement. Kwindi, hija tilfet kull dritt milli tirrikorri ghall-protezzjoni tal-Qorti, u dan in segwitu ghall-massima volenti non fit iniuria;*

7. *Illi, minhabba l-fatt illi t-talbiet tar-rikorrenti ma jispecifikawx liema huma d-disposti tal-Kap. 69 li allegatament iledulhom id-drittijiet fundamentali taghhom, l-esponenti huwa kostrett li jaghti eccezzjoni generika li t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra taghhom;*

8. *Illi konsegwentement, ma hemm ebda kumpens x'jigi likwidat favur ir-rikorrenti;*

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez."

Rat il-provi mressqa u s-sottomissjonijiet magħmula;

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

Rat li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-proċeduri odjerni r-rikorrenti jallegaw li nkisrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Dan b'rabta mal-fond numru 56, "St Francis", Triq Strickland, Żabbar u b'riżultat tat-tħaddim tal-Kap 69 u 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Huma qed jitolbu rimedji li jagħmlu tajjeb għal tali vjolazzjoni.

Minn naħa 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 għamlu referenza għal allegat ksur tal-artikolu ieħor tal-Konvenzjoni, huma naqsu li jinkluduħ fit-talbiet tagħhom u għalhekk il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' dan fil-kunsiderazzjonijiet tagħha.

A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

1. Ir-rikorrenti Stephanie Farrugia Spiteri hija s-sid attwali tal-fond mertu tal-kawża wara li b'kuntratt datat 28 ta' Diċembru 2021 hija akkwistatu bis-saħħa ta' kuntratt ta' donazzjoni mingħand il-ġenituri tagħha r-rikorrenti Anthony u Rita Farrugia;

2. Minn naħa tagħha r-rikorrenti Rita Farrugia kienet akkwistat nofs indiviż tal-fond fit-3 ta' Marzu 2001 bis-saħħa ta' legat wara l-mewt ta' missierha u n-nofs diviż rimanenti fit-28 ta' Mejju 2002 ukoll bis-saħħa ta' legat wara l-mewt ta' ommha;

3. Il-fond, li mhuwhiex dekontrollat, kien ġie mikri lil ċertu Carmelo Darmanin fit-28 ta' Diċembru 1968 versu ħlas ta' kera ta' €116.46 (Lm50) fis-sena. Wara l-mewt ta' l-istess Darmanin, ibnu Michael baqa' jgħix fil-fond bi ħlas ta' kera ta' €218 fis-sena;

4. Bi qbil bejn is-sid u l-inkwilin, il-kirja ġiet terminata f'Settembru 2022;

5. Fir-relazzjoni tagħha **l-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Dr Konrad Xuereb** spjega l-konstatazzjonijiet li għamel fuq il-post waqt l-aċċess li sar. Huwa elenka wkoll il-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq ħieles fil-perjodu mis-sena 2002 sal-2022.

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."*

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**[2] **-**

*"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 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`*

[2] Rik 988/08

> *Ġunju 2007 u "**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*
>
> *Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("**Bugeja et vs Muscat et**" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."*

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

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

B. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

1. **Fl-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat** jingħad li huwa nieqes l-interess ġuridiku u l-*victim status* meħtieġ tar-rikorrenti Anthony Farrugia u Rita Farrugia ladarba kienu trasferew id-drittijiet tagħhom fuq il-fond bla riserva ta' drittijiet litiġjużi lir-rikorrenti binthom Stephanie Farrugia Spiteri. Ukoll, skont l-istess intimat, huwa karenti wkoll l-interess ġuridiku u l-victim *status meħtieġ* tar-rikorrenti Anthony Farrugia stante li l-provenjenza tat-titolu tal-fond turi li din hija proprjeta' parafernali ta' martu minn wirt.

Il-ġurisprudenza li tirrigwarda l-interess ġuridiku meħtieg sabiex persuna tkun tista' tipproċedi fil-Qorti b'kawża kontra persuna jew persuni oħra hija voluminuża.

Fil-każ fl-ismijiet **Integrated-Capabilities (Malta) Ltd et vs Crowd Shout Holdings Ltd et deċiż fil-31 t'Ottubru 2016** il-Qorti qalet hekk-

> *"Fis-sentenza li tat fit-23 ta` April 2013 fil-kawża **"Amedeo Barletta noe et v. L-Awtorita` tas-Servizzi Finanzjarji ta` Malta"** din il-Qorti (PA/JRM) qalet hekk:-*
>
> *"Illi l-Qorti tqis li meta wieħed iħares lejn is-siwi ta` eċċezzjoni li tqanqal dubju dwar jekk hemmx tassew l-interess ġuridiku tal-parti attriċi li ssostni l-kawża, wieħed irid iżomm ma` dak li jipprovdi l-artikolu 780 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta` Malta u mal-prinċipji li sa minn zmien twil ilu ssawru biex ifissru x`inhu meħtieġ biex tali interess isejjes il-jedd tal-azzjoni. Biex tali interess ikun tutelat minn karattru ġuridiku, irid ikun iwassal għal riżultat ta` utilita` u vantaġġ għal min irid jeżerċita l-jedd*

(Ara App. Ċiv. 13.2.1953 fil-kawża fl-ismijiet ***Manche` vs Montebello*** *(Kollez. Vol: XXXVII.i.56), b`mod li jekk l-azzjoni ma tistax twassal biex ipproduċi tali riżultat għal min jibdiha, dik l-azzjoni ma tistax treġi (P.A. 7.1.1953 fil-kawża fl-ismijiet* ***Camilleri vs Sammut*** *(Kollez. Vol: XXXVII.ii.605). Kien minħabba dan il-prinċipju li għadd ta` sentenzi caħdu l-jedd tal-azzjoni lil min ried jikseb`sentenza biss dikjarazzjoni mingħajr oġġett materjali (Ara App. Ċiv. 8.6.1942 fil-kawża fl-ismijiet* ***Cortis vs Bonello*** *(Kollez. Vol: XXXI.i.218);*

Illi, minbarra dan, u dejjem għal dak li jirrigwarda l-aspett tal-attwalita` tal-interess f`attur, irid jintwera li dak l-interess jibqa` jseħħ matul il-ħajja kollha tal-azzjoni, u mhux biss fil-bidu tagħha, għaliex jekk dan l-interess jintemm fix-xejn, il-konsegwenza immedjata tkun li l-imħarrek jinħeles milli jibqa` fil-kawża (App. Ċiv. 17.2.1993 fil-kawża fl-ismijiet ***Sammut et noe vs Attard*** *(Kollez. Vol: LXXVII.ii.246).*

Hu stabilit ukoll mill-Qrati li dak li jfisser l-interess tal-attur għandu jkun jidher mill-att innifisu li bih tinbeda kawża (Ara App. Ċiv. 3.12.1984 fil-kawża fl-ismijiet ***Borg vs Caruana*** *(Kollez. Vol: LXVIII.ii.232) u l-għadd ta` sentenzi hemm imsemmija, u għalkemm il-mottiv tal-interess mhux meħtieġ li jkun imsemmi fir-Rikors Maħluf, għandu jirriżulta mill-provi jekk kemm-il darba jiġi kuntrastat (Ara App. Ċiv. 12.12.1983 fil-kawża fl-ismijiet* ***Ignazio Gatt vs Michael Debono et****). Illi l-interess mhux tabilfors ikun wieħed li jiġi kwantifikat f`somma determinata ta` flus jew ġid, u jista` jeżisti wkoll fejn jimmira li jħares jew jagħti għarfien għal jedd morali jew suġġettiv (P.A. 13.10.1952 fil-kawża fl-ismijiet* ***Axiaq vs Mizzi noe et*** *(Kollez. Vol: XXXVI.ii.532), imbasta l-jedd invokat ma jkunx wieħed ipotetiku (App. Ċiv. 15.12.1932 fil-kawża fl-ismijiet* ***Scolaro vs Bailey*** *(Kollez. Vol: XXVII.ii.195);"*

*Hekk ukoll fis-sentenza li tat fis-17 ta` Mejju 2011 fil-kawża "****MrBookmaker.com Ltd. v. Stichting De Nationale Sporttotalisator, entita` estera****" din il-Qorti (PA/FS) qalet:-*

"Din il-Qorti kif presjeduta, fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Tabone et vs Joseph Schembri****, deċiża fit-30 ta` Jannar, 2007 qalet: "Dwar il-kunċett ta` l-interess ġuridiku, jibda biex jingħad, li - Fil-kawża fl-ismijiet* ***Giulia Maria Millard vs George Said et noe*** *deċiża mill-Onorabbli Qorti ta` l-Appell Superjuri [LXXII-I-II-299] ingħad li biex wieħed jista` jingħad li għandu interess ġuridiku li jipproponi azzjoni, hemm bżonn li l-kawża li jipproponi tkun tista' tipproduċilu riżultat utli jew vantaġġjuż għalih.*

Fil-kawża fl-ismijiet ***Alexander Eminyan vs John Mousu` pro et nomine*** *deċiża mill-Onorabbli Qorti ta` l-Appell Superjuri fit-28 ta` Frar, 1997 [LXXXI-11-429] ġie ritenut li l-interess ġuridiku jrid ikun reali u attwali u għandu jiskaturixxi minn vjolazzjoni jew theddida ta` vjolazzjoni ta` xi dritt li jappartjeni lill-attur u f`dan is-sens allura jrid ukoll ikun personali. Irid jiġi stabbilit in-ness ġuridiku bejn l-aġir abbusiv u illegali allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-preġudizzju allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-preġudizzju allegatament subit mill-attur konsegwenzjali għal tali aġir.*

*L-interess irid ikun ġuridiku, ċioe` bbażat fuq xi dritt pretiż leż ta` l-atturi. (Mattirolo Vol. I pag.50; Mortara VoII p.588). Il-**Mattirolo** f`dan ir-rigward jispjega li :-*

"L`azione compete soltanto e tutela dei diritti; l`interesse e` scompagnato dal diritto, non vi ha azione, non guidizio possibile; cosi che, per istituire un giudizio, non basta che un fatto d`altro pregudichi I nostri interessi, ma occorre che questo fatto arrechi un danno giuridico, che non esiste se non e` `injuria datum`, se cioe` non e` prodotto da chi esorbitando dalla sfera del diritto proprio, offende un nostro diritto."

Il-liġi qegħda hemm biex tipproteġi dak l-interess li għandu dritt bħala bażi tiegħu. Huwa għalhekk, li jingħad li l-interess huwa l-miżura ta` l-azzjoni.L-interess irid ikun dirett, personali, konkret jew attwali ċjoe' jrid joħroġ minn stat attwali ta` vjolazzjoni ta` dritt. (Ara **Philip Andrew Ransley et vs Emanuel Coleiro et noe** deċiża mill-Qorti ta` l-Appell fid-29 ta` Jannar 1997).

*Illi minbarra dan, u dejjem għal dak li jirrigwarda l-aspett ta` l-attwalita` tal-interess f`attur, irid jintwera li dak l-interess jibqa` jseħħ matul il-ħajja kollha tal-azzjoni, u mhux biss fil-bidu tagħha, għaliex jekk dan l-interess jonqos, il-konsegwenza hija li l-konvenut jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju. Hekk ġie ritenut fil-kawża **Joseph Sammut et noe vs Carmelo Attard** Appell Ċivili datat 17 ta` Frar 1993. Illi ġie ritenut ukoll li l-interess mhux bilfors ikun wieħed li jiġi kwantifikat f`somma determinata ta` flus jew ġid, u jista` jkun ukoll meqjus imsejjes, jekk jimmira li jħares jew jagħti għarfien għall-jedd morali jew suġġettiv, imbasta l-jedd invokat ma jkunx wieħed ipotetiku. (Ara **Axiaq vs Mizzi noe et** Prim Awla Qorti Ċivili deċiża fit-13 ta` Ottubru 1952, **Scolaro vs Bailey**, Appell Ċivili deċiż fil-15 ta` Diċembru 1932, **Tarcisio Barbara vs Emanuel Azzopardi, John Bondin**, Prim`Awla Qorti Ċivili deċiż fit- 28 ta` Marzu 2003).*

*Dan il-prinċipju ġie ribadit fil-kawża **Falzon Sant Manduca vs Weale**, deċiża mill-Qorti ta` l-Appell fid-9 ta` Jannar 1959, fejn intqal li l-interess irid ikun ġuridiku, jiġifieri jkollu l-elementi meħtieġa biex isawru l-interess ta` l-attur, iżda dan l-interess m`hemmx għalfejn ikun jissarraf fi flus jew f`valur ekonomiku. Il-Qrati tagħna, saħansitra taw deċiżjonijiet fis-sens li persuna għandha nteress li tiġi msejħa fil-kawża anke fejn la tista` tirbaħ il-kawża u lanqas tista` tiġi kkundannata, imma biss għaliex il-kwistjoni tirrigwarda jeddijiet tagħha u għall-integrita` tal-ġudizzju. (Ara **Lawrence Farrugia vs Joseph Fava** deċiża mill-Qorti ta` l-Appell fit-18 ta` Mejju 1995).*

Għalhekk jekk wieħed jipprova jiġbor dawn il-prinċipji fil-qasir wieħed jista` jgħid li l-interess ġuridiku:

-irid ikun attwali [jeżisti fil-mument li tiġi proposta l-azzjoni riferibbilment għal ksur ta` jedd u jibqa` jeżisti fil-kors kollu tal-kawża]
- irid ikun dirett
- irid ikun leġittimu [konformi għal dritt ta` l-attur, u mhux biss interess]
- irid ikun ġuridiku [interess li jadixxi l-Qorti biex jottjeni dak li jitlob]
- l-azzjoni trid tkun kapaċi li twassal lill-attur għall-otteniment ta` vantaġġ u utilita`
- għandu jiskaturixxi minn vjolazzjoni jew theddida ta` vjolazzjoni ta` xi dritt li jappartjeni lill-attur
- il-kawża li jipproponi tkun tista` tipproduċilu riżultat utli jew vantaġġjuż għalih. - Irid jiġi stabbilit in-ness ġuridiku bejn l-aġir abbusiv u illegali allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-preġudizzju allegatament subit mill-attur konsegwenzjali għal tali aġir
- Ma jistax ikun ipotetiku, għalkemm jista` jirreferi għal jedd morali jew suġġettiv."

Imbagħad, dwar il-*victim status* tar-rikorrenti jew min minnhom, il-Qorti tirrileva li wieħed mill-presupposti proċesswali biex persuna tressaq azzjoni konvenzjonali huwa li dak li jkun irid iseħħlu juri li huwa vittma tal-vjolazzjoni konvenzjonali li tkun qed tiġi mixlija (ara **L-Irlanda vs. Ir-Renju Unit** (App. 5310/1971) deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fit-18 ta'

Jannar 1978 u **D vs. Ir-Repubblika Federali tal-Ġermanja** (App. 9320/81) deċiża fil-plenarja mill-Kummissjoni fil-15 ta' Marzu 1984).

L-awturi **Pieter van Dijk, Godefridus J. H. Hoof, G. J. H. Van Hoof**, fil-ktieb tagħhom, **Theory and Practice of the European Convention on Human Rights**, jgħidu li dak li huwa meħtieġ hu li,

> *"the applicant must be a person claiming to be the victim (qui se prétend victime). However this does not mean that the mere submission of the applicant that he is a victim, is in itself sufficient. The requirement of victim implies that the violation of the Convention must have affected the applicant in some way. According to the well-established case-law the word victim in article 25 (illum 34) refers to the persons directly affected by the act or omission at issue".*

B'applikazzjoni tal-prinċipji suesposti għall-każ odjern il-Qorti ssib li ebda waħda minn dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet hija ġustifikata u dan għar-raġunijiet segwenti:

i. Huwa minnu li l-fond mertu tal-proprjeta' odjerna wasal għand ir-rikorrenti Rita Farrugia bis-saħħa ta' legat imħolli lilha mill-ġenituri tagħha u għalhekk hija meqjusa bħala proprjeta' parafernali;

ii. Detto cio' huwa ċar mill-premessi u t-talbiet fir-rikors promotur li l-ilment tar-rikorrenti mhuwhiex limitat biss għall-perjodu wara li l-fond ġie mogħti b'donazzjoni lir-rikorrenti Stephanie Farrugia Spiteri, iżda

jkopri anke l-perjodu li matulu Rita Farrugia kienet għadha sid. Dan jagħti lok għall-interess ġuridiku meħtieġ tal-istess Rita Farrugia fil-kawża odjerna;

iii. Inoltre, il-frott perċepit b'riżultat ta' dik il-proprjeta' fil-perjodu li Rita Farrugia kienet għadha sid, u ċioe', l-kera riċevuta mingħand l-inkwilini, kien jidħol u jsir parti mill-komunjoni tal-akkwisti u huwa għalhekk li f'dan il-kuntest għandu l-interess ġuridiku meħtieġ biex ikun parti fil-kawża r-rikorrent Anthony Farrugia;

iv. Issir referenza għall-**artikolu 1320 tal-Kap 16** li jipprovdi hekk -

"Fil-komunjoni tal-akkwisti jidħlu –

(……)

(b) il-frottijiet tal-beni tal-partijiet miżżewġa, magħduda l-frottijiet tal-beni tad-dota jew suġġetti għal fedekommess, sew jekk il-beni kienu għand kwalunkwe wieħed mill-konjuġi minn qabel iż-żwieġ, sew jekk ikunu missew lil parti minnhom wara b'wirt, b'donazzjoni, jew b'titolu ieħor, basta ma jkunux ingħataw jew tħallew bil-kondizzjoni li l-frottijiet tagħhom m'għandhomx jidħlu fl-akkwisti;"

v. Inoltre, u b'referenza għall-argument tal-Avukat tal-Istat b'rabta mal-preżenza tar-rikorrent Anthony Farrugia fuq il-kuntratt ta' donazzjoni minkejja li hu ma kienx is-sid tal-fond, **l-artikolu 1322 tal-Kap 16** jipprovdi hekk –

"(2) Il-jedd li jitwettqu l-atti ta' amministrazzjoni straordinarja, u l-jedd li wieħed iħarrek jew jiġi mħarrek dwar dawk l-atti jew li ssir xi transazzjoni dwar xi atti jkunu li jkunu, imissu liż-żewġ miżżewġin flimkien.

(3) Dawn li ġejjin huma l-atti ta' amministrazzjoni straordinarja:

(a) atti fejn jeddijiet reali fuq beni immobbli jkunu akkwistati, maħluqa jew trasferiti;

(……)

(e) donazzjonijiet barra minn dawk imsemmija fl-artikolu 1753(2)(a)."

vi. Oltre dan , u għar-raġunijiet imsemmija, kemm Rita Farrugia u anke Anthony Farrugia, huma meqjusa li għandhom victim status għal fini tal-proċeduri odjerni peress li l-allegata vjolazzjoni tal-Konvenzjoni fil-konfront tagħhom affetwathom u kellha mpatt, partikolarment ekonomiku, fuqhom.

Għal dawn ir-raġunijiet, **l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat ser jiġu miċħuda.**

2. **Fit-tielet eċċezzjoni l-Avukat tal-Istat** jirrileva li fil-perjodu li l-kirja kienet għadha fis-seħħ, ir-rikorrenti kellhom l-ewwel jeżawrixxu r-rimedji ordinarji disponibbli għalihom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

L-artikolu 4 (2) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li -

"Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1), u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li għat-tgawdija tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:

Iżda l-qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta'rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi ordinarja oħra."

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et deċiża fid-29 t'April 2013**[3] u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 -

"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:

"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:

a. Meta hu ċar li hemm meżżi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni;

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

[3] Rik Nru 68/11

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet "Philip Spiteri vs Sammy Meilaq" (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

Fil-kawża fl-ismijiet "Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et" (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-mezzi, qabel ma jirrikorri għar-rimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-mezzi jew wara li jidher li dawk il-mezzi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et" deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm meżżi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et deċiż fis-27 ta' Frar 2006**[4] b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"*Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli.*"[5]

"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"[6]

"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha."[7]

"Il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."[8]

[4] Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005
[5] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta' Marzu 1994
[6] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t'April 1995.
[7] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deciza 14 ta' Frar 2002
[8] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta' Mejju 2000

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom.

Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li - fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel HI jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et deċiż fil-25 ta' Mejju 2016**[9]:

> "*….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;*"

Fl-isfond ta' din il-ġurisprudenza, l-Qorti tqis li din l-eċċezzjoni hija nfondata.

Kif jirriżulta mill-kawżali tal-azzjoni odjerna, r-rikorrenti qed jilmentaw proprju mill-liġi li tirregola l-kirja in kwistjoni in kwantu allegatament qegħda tikser id-drittijiet fundamentali tagħhom. Ebda Qorti jew forum ta' kompetenza ordinarja m'għandu l-kompetenza li jwettaq tali ndaġni jekk mhux il-Qrati Ċivili fil-vesti kostituzzjonali tagħhom.

[9] Rik 40/10

Kwindi l-argumenti tal-intimat marbuta mad-disponibilita' ta' rimedju ordinarju ma jreġux fiċ-ċirkustanzi.

Din l-eċċezzjoni sejra għalhekk tiġi miċħuda.

Fir-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat ġie sollevat il-punt li r-rikorrenti kellhom jindikaw liema huma l-artikoli tal-liġi li qed jiġu attakkati f'dan il-proċeduri.

Fl-ewwel lok in linea ġenerali jiġi sottolineat dak li ngħad minn din il-Qorti diversament preseduta fil-każ **Maria Zerafa vs Il-Ministru tas-Saħħa et deċiż fis-7 t'Ottubru 2021** -

> *"Il-Qorti tosserva illi mhemm l-ebda rekwizit fil-ligi illi l-attrici tindika b'mod specifiku l-artikoli tal-ligi impunjati minnha. Dak li l-ligi tezigi, ai t 3(1) tal-Ligi Sussidjarja 12.09, huwa li r-rikors promotur ikun "il-fatti cari li minnhom jinholoq l-ilment." Ghalhekk ghalkemm kien ikun ferm desiderabbli li l-attrici tindika dawk l-artikoli specifici li qed timpunja f'din il-kawza fir-rikors promotur taghha, il-fatt li dan m'ghamlitux ma jfissirx li hemm xi nuqqas fir-rikors taghha kif argumentat mill-Avukat tal-Istat. Ir-rikors promotur tal-attrici jesponi b'mod car illi hija qed tilmenta dwar il-protezzjoni li l-ligi taghti lil kirja mgawdija mill-Ministru konvenut u b'mod partikolari r-restrizzjoni fl-awment tal-kera pagabbli li tirrizulta fil-ligi. Minn dan isegwi b'mod logiku li l-attrici qed tilmenta dwar l-artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi li "Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri (sew jekk dan iz-zmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-uzu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jgedded il-kiri jew li*

jgholli l-kera jew li jaghmel kondizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kiri minghajr il-permess tal-Bord." Il-Qorti tosserva wkoll illi l-konvenuti resqu risposta ezawrijenti u noti ta' sottomissjonijiet permezz ta' liema cahdu b'mod dettaljat l-allegazzjonijiet tal-attrici, u ghalhekk ma jidhirx illi huma sofrew xi pregudizzju mill-fatt li l-attrici ma indikatx l-artikolu jew artikoli impunjati minnha fir-rikors promotur"

Il-Qorti tirrileva li għalkemm ma ġewx speċifikatament elenkati, jirriżulta mill-assjem tal-pretensjonijiet tar-rikorrenti li l-lanjanzi tagħhom huma marbuta mal-provvedimenti kollha tal-Kap 69 kif ukoll tal-Att X tal-2009 li jirregolaw il-kirjiet bħal dawk in kwistjoni partikolarment dawk li jirregolaw il-quantum tal-kera.

Il-Qorti sejra għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tar-raba' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

Ċ. <u>MERTU</u>

Fl-ewwel talba r-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara illi minħabba l-applikazzjoni tal-Kapitolu 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta b'rabta mal-fond mertu tal-kawża, hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni u b'hekk għandhom jingħataw rimedji adegwati.

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

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.

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

Sostanzjalment l-Istat jargumenta fost l-oħrajn li skont il-*proviso* tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Jgħid ukoll li d-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 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-inkwilin matul il-perjodu tal-kirja kif regolat mill-provvedimenti tal-liġi u ċ-ċifri stmati mill-perit tekniku Dr Konrad Xuereb fir-rapport tiegħu 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 s-sid kien ser ikollu 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-inkwilin ikun ottempra ruħu mal-obbligi tal-liġi u ħallas dak minnu dovut, ma jnaqqas xejn mill-vjolazzjoni subita mir-rikorrenti;

7. L-Avukat tal-Istat jargumenta li tressqitx prova adegwata tal-kirja u tal-ħlasijiet li saru tal-kera. Jiġi rilevat li din il-prova tressqet bil-ġurament tar-rikorrenti fix-xhieda tagħhom. L-Avukat tal-Istat mhux talli ma ressaqx lir-rikorrenti in kontro-eżami biex jirribatti jew jikkjarifika dak li qalu, talli min naħa tiegħu ma ressaq ebda prova li b'xi mod ixxejjen l-eżistenza tal-kirja u l-quantum tal-ħlasijiet magħmula.

B'riżultat tas-suespost jirriżulta li l-mekkaniżmu leġislattiv in eżami ma jipprovdix għal salvagwardji adegwati favur ir-rikorrenti, jew min minnhom, kif ser jingħad, b'dana li allura qed iġorru fuqhom 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, jew min minnhom, kif ser jingħad, sofrew ksur tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni.

<u>Minn meta għandu jitqies li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti jew min minnhom</u>

Kif ingħad fis-suespost, il-provenjenza tat-titolu tar-rikorrenti Rita Farrugia fuq il-proprjeta' in kwistjoni hija dovuta għall-legat li rċeviet mingħand il-ġenituri tagħha f'perjodi differenti u ċioe':

Nofs indiviż wara l-mewt ta' missierha fil-5 ta' Settembru 2000; u

Nofs indiviż wara l-mewt t'ommha fil-15 ta' Frar 2002.

Ladarba si tratta ta' legat, kif inhu kristalizzat fil-ġurisprudenza, id-data tal-bidu fis-seħħ tal-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti Rita Farrugia hija mill-mument tal-mewt tat-testatur u mhux minn meta seħħet l-immissjoni fil-pussess kif pretiż mill-Avukat tal-Istat.

Ingħad hekk fil-każ **Marianne Zammit vs Joseph Cutajar et deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-1 ta' Diċembru 2021 -**

> *"13. Fir-rigward tal-aggravju mqajjem mill-Avukat tal-Istat fl-appell inċidentali tiegħu, il-Qorti rat li mill-provi, u senjatament mit-testment finali ta' Maria Carmela Bonello tad-29 ta' Novembru 2006, jirriżulta illi l-attriċi kienet akkwistat il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri permezz ta' legat imħolli lilha f'dan it-testment. Mill-istess testment jirriżulta illi l-attriċi ma kinitx l-eredi universali tal-imsemmija Maria Carmelo Bonello, li nnominat lid-Dar tal-Provvidenza u lill-Caritas Malta bħala l-werrieta universali tagħha. Għalhekk l-argument tal-attriċi illi hija għandha titqies li daħlet fiż-żarbun tal-awtriċi tal-attriċi huwa żbaljat stante illi hija*

> *mhijiex l-eredi ta' Maria Carmela Bonello. Għaldaqstant il-Qorti tqis illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun meta jikkontendi illi l-perjodu relevanti għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri ma jibdiex mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika mertu ta' dawn il-proċeduri.*
>
> *14. Il-Qorti pero` ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat li d-data meta bdiet isseħħ il-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi hija d-data meta hija ġiet immessa fil-pussess tal-legat imħolli lilha. Huwa aċċettat fil ġurisprudenza li l-proprjeta` ta' ħaġa mħollija b'legat tgħaddi għand il legatarju mal-mewt tat-testatur (ara per eżempju: Ignazia Degabriele v. Joseph Attard et, PA, 23/06/2005). Għalhekk għall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi l-attriċi saret il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni fit-22 ta' Awwissu 2013, u ċioe` fid-data tal-mewt ta' Maria Carmela Bonello, irrispettivament minn meta ġiet immessa fil-pussess tal-istess fond."*

Dan ifisser li **l-ksur ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrenti Rita Farrugia bdew iseħħu hekk:**

1. **Mill-5 ta' Settembru 2000 sal-14 ta' Frar 2002 fir-rigward ta' nofs indiviż tal-proprjeta'; u**

2. **Mill-15 ta' Frar 2002 'il quddiem fir-rigward tal-proprjeta' kollha**.

Peress li matul l-istess perjodi, l-ħlas mill-kirjiet kien qed jidħol fil-komunjoni tal-akkwisti, **il-ksur ta' drittijiet fundamentali ta' Anthony Farrugia huma meqjusa li bdew iseħħu mill-istess perjodi u fl-istess proporzjon ta' martu Rita Farrugia.**

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

Il-Qorti tinnota li bl-introduzzjoni tal-Att Numru XXIV tal-2021, ġew indirizzati adegwatament l-ilmenti ta' sidien fl-istess pożizzjoni tar-rikorrenti Rita u Anthony Farrugia. 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 leġislativ 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-rikorrenti Rita u Anthony Farrugia ma jistgħux jilmentaw aktar dwar ksur ta' drittijiet fundamentali tagħhom b'rabta mal-fond.

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

Dan ifisser li r-rikorrenti Stephanie Farrugia Spiteri ma sofriet ebda ksur ta' drittijiet fundamentali stante li hija saret sid tal-fond fit-28 ta' Diċembru 2021. Għalhekk l-ewwel talba, kif ukoll il-bqija tat-talbiet, ser jiġu miċħuda fil-konfront tagħha biss.

L-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat numru ħamsa, sitta u sebgħa ser jintlaqgħu biss safejn kompatibbli ma' dak deċiż.

D. <u>RIMEDJU</u>

Il-bqija tal-kunsiderazzjonijiet ser jsiru fir-rigward biss tat-talbiet ta' Rita u Anthony Farrugia.

Permezz **tat-tieni, t-tielet u r-raba' talba** r-rikorrenti qed jitolbu l-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 konjuġi Farrigia ser jiġi akkordat a bażi tal-valutazzjonijiet li saru mill-perit tekniku Dr Konrad Xuereb u a proporzjon tas-sehem tagħhom kif fuq ingħad –

Mill-5 ta' Settembru 2000 sal-14 ta' Frar 2002 fir-rigward ta' nofs indiviż tal-proprjeta'[10]

Mill-5 ta' Settembru sal-31 ta' Diċembru 2000 - € 642.46

Sena 2001 - €2,000

Mill-1 ta' Jannar sal-14 ta' Frar 2002 - € 409.19

Total: 3,051.65 diviż bi 2 = **€1,525.82**

Mill-15 ta' Frar 2002 sas-27 ta' Mejju 2021 fir-rigward tal-proprjeta' kollha

Mill-15 ta' Frar 2002 sal-31 ta' Diċembru 2002 - € 2,931.44

Mill-2003 sal-2006 - € 13,452

Mill-2007 sal-2011 - € 26,520

Mill-2012 sal-2016 - € 25,195

Mill-2017 sal-2020 - € 29,104

Mill-1 ta' Jannar sas-27 ta' Mejju 2021 - € 2,963.43

[10] Peress li l-istimi tal-perit tekniku jibdew mis-sena 2002 fl-ammont ta' €3,363, il-Qorti *arbitrio boni viri* ser timxi fuq l-istima annwali ta' €2,000 għas-snin 2000 u 2001

Total: € 100,165.87

TOTAL: €1,525.82 + € 100,165.87 = **€101,691.69**

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ta' €101,691.69 ser isir tnaqqis ta' 30% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi mpunjata u ċioe tnaqqis ta' €30,507.50. Mela s-somma issa hija ta' €71,184.19. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilhom iżommi l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta' €71,184.19 hija €14,236.83. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €56,947.36.

Minn din is-somma ta' €56,947.36 għandha titnaqqas il-kera mħallsa mill-inkwilin matul il-perjodu msemmi u bażi tal-proporjoni msemmija. Mill-provi mressqa jirriżulta li l-ammont imħallas ta' kera huwa ta' €3,598.20.

Mela **s-somma ta' kumpens pekunarju hija ta' €53,349.16**.

Il-Qorti tqis li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €7,000 bħala kumpens non-pekunarju għall-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 millum.

Il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat ser jiġu miċħuda.

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

1. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tar-raba’ eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, tilqa’ l-eċċezzjonijiet tiegħu minn ħamsa sa sebgħa safejn kompatibbli ma’ dak deċiż filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

2. **Tiċħad it-talbiet kollha fil-konfront tar-rikorrenti Stephanie Farrugia Spiteri;**

3. **Tilqa’ l-ewwel talba tar-rikorrenti Rita u Anthony Farrugia kif ingħad fis-sentenza u tiddikjara li huma sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom bit-tħaddim tal-Kap 16 u l-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta b’rabta mal-fond numru 56, "St. Francis", Triq Strickland, Żabbar. Dan għall-perjodi msemmija fis-sentenza;**

4. **Tilqa’ t-tieni talba u tiddeċiedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens likwidat bħala danni pekunjarji u non-pekunarji sofferti mir-rikorrenti konjuġi Farrugia b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 u l-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta li ma żammewx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin,**

stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Liġi;

5. **Tilqa' t-tielet u r-raba' talba tar-rikorrenti noe u tillikwida s-somma globali ta' sittin elf tlett mija u disgħa u erbgħin Ewro u sittax -il ċenteżmu (€60,349.16) in kwantu għal tlieta u ħamsin elf, tlett mija u disgħa u erbgħin Ewro u sittax -il ċenteżmu (€53,349.16) bħala danni pekunarji u sebat elef Ewro (€7,000) bħala danni non-pekunarji;**

6. **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.