QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum it-Tlieta, 7 ta' Jannar 2025

Kawza Numru: 4

Rikors Numru:- 87/2022JVC

Catherine Mizzi (K.I. Numru 879854M)

vs

L-Avukat tal-Istat; u

Alexander Falzon (K.I. Numru 0008774M) għal kull interess li jista' jkollu

Il-Qorti,

Rat ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti Catherine Mizzi li jaqra kif isegwi:

'1. Illi l-attriċi hija l-proprjetarja tal-fond numru 40, (qabel, in-numru tal-fond kien 66), Triq San Mikiel, Iz-Zurrieq, Malta, u dan skont il-provi dokumentarji, fosthom testmenti u riċerki testamentarji li ser jiġu prezentati waqt din il-kawza odjerna, fejn fost l-oħrajn jiġi muri li l-attriċi ġiet fil-pussess tal-imsemmija proprjeta' in effett ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 3 ta' Jannar tas-sena 2003 fl-atti tan-Nutar Mario Buġeja (**ara Dok F anness)**, minn wirt tal-mama' tagħha Maria Carmela Farrugia li mietet nhar it-12 ta' Ġunju tas-sena 2002 u dan wara li l-esponenti kienet resqet għad-dikjarazzjoni Causa Mortis datata 16 ta' Novembru 2002 fl-atti tal-istess Nutar Mario Buġeja (**Dok E anness**);

2. Illi fis-snin sebgħin, l-attriċi tiftakar lil familja tal-inkwilin Alexander, tabita fil-fond u fil-jiem tal-festa ta' Santa Marija u cioe' fil-15 ta' Awwissu, kienu jiġu jħallsu l-kera kif għadu jiġri sa llum. Preżentament, mill-familja Falzon, għadu jabita biss l-imsemmi Alexander, fejn ta' l-aħħar kera li ħallas, kienet ta' €210 fis-sena, liema kera titħallas kull sena bil-quddiem;

3. Illi fil-preżent, il-fond għandu kera ta' €210 fis-sena u dan wara l-emendi tal-Att X tal-2010 u ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

4. Illi l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa bil-wisq aktar minn dak stabbilit mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914, liema disposizzjonijiet ġew emendati xi ftit bl-Att X tal-2009.

5. Illi l-kera tal-fond jiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ai termini tal-Indiċi tal-Inflazzjoni u l-aħħar awment kien fl-1 ta' Jannar 2019.

6. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit bil-liġi u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

7. Illi qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l-'fair rent' a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabilixxi l-'fair rent' a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema 'fair rent' ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 jiġifieri kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi jekk il-fond kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914;

8. Illi għandu jirriżulta li l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat.

9. Dan jimplika li r-rikorrenti ma setgħet qatt tikri l-fond u tirċievi kera ġusta stante li bil-liġi dak li kienu jirċievu kien kera

kif stipulat fl-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aġġustamenti rriżorji tal-Att X tal-2009.

10. Illi din l-istess kirja ilha tiġġedded minn sena għal sena u r-rikorrenti m'għandhiex dritt li tirrifjuta li ġġedded din il-kirja u ilha hekk tiġġedded mill-bidu tas-snin sebgħin sallum.

11. Illi b'dan il-mod ir-rikorrenti qed tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha mingħajr ma tingħata kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, u dana peress li l-kera li jitħallas bl-ebda mod ma huwa qrib il-valur lokatizju reali tal-istess fond.

12. Illi l-kera hija ffissata bil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew u llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles. Għalkemm kienet daħlet fis-seħħ liġi ġdida (Att X tas-sena 2009) sabiex itaffi l-inġustizzji li l-liġi speċjali tal-kera kienet toħloq versu s-sidien ta' proprjeta', din l-istess liġi bl-ebda mod ma tgħin lir-rikorrenti peress li ma taffetwax il-kera tal-fond;

13. U għalhekk effettivament, minħabba din il-liġi nġusta, ir-rikorrenta u l-familja tagħha m'għandhomx speranza reali li qatt jiksbu l-pussess effettiv jew ir-redditu reali mill-istess fond tul ħajjitha.

14. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilita' tat-teħid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għixien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, ħolqu piż eċċessiv fuq ir-rikorrenta.

15. Illi r-regolarment ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta' tiegħu u dan għaliex dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin jew almenu jekk ma jistax jittermina, ikun jista' jirċievi kera ġusta, mhux qed jikkostitwixxu kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (ara Hutten-Czapska vs Poland, numru 35014/97).

16. Ir-rikorrenta tħoss li fir-rigward tagħha qed jiġi miksura l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex qed tiġi mċaħħda mingħajr ma tingħata kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha u ċjoe tal-fond numru 40, (qabel numru 66), Triq San Mikiel, Iż-Żurrieq.

17. Għalhekk il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 għandhom jiġu dikjarati anti-kostituzzjonali u għandhom jiġu emendati kif diġa' ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs Malta deċiża fil-5 ta' Settembru 2009; u Żammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

18. Illi għal kull buon fini jingħad illi, għal dak li jirrigwarda l-aspett tal-eventwali danni dovuti jew kumpens lill-esponenti, it-talba għal tali danni jew kumpens qed tiġi limitata għal perjodu bejn id-data tal-promulgazzjoni tal-Kapitlu 319 tal-Liġijiet ta' Malta li saret fid-19 ta' Awwissu tas-sena 1987 u d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tas-sena 2021, b'dana li huma qed jirriżervaw id-dritt li jressqu tali lment f'ġudizzju separat.

GĦALDAQSTANT u għar-raġunijiet kollha hawn fuq premessi, ir-rikorrenta umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni u provvediment opportun, jogħġobha:

(1) Tiddikjara u tiddeċiedi li fil-konfront tar-rikorrenta, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti tal-X tal-2009, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Alexander Falzon ta' numru 40 (qabel markat numru 66), Triq San Mikiel, Iż-Żurrieq, Malta, waqt li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u fid-dawl tar-raġunijiet imsemmija u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża, ir-rikorrenta għandha tingħata r-rimedji li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, anke l-iżgumbrament tal-intimat Falzon mill-fond in kwistjoni.

(2) Tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenta b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 talli ma kkreawx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.

(3) Tillikwida kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenta;

(4) Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati.

(5) Tagħti lir-rikorrenta dawk ir-rimedji ulterjuri li jidhrilha xierqa u opportuni fil-konfront taż-żewġ intimati sabiex tiġi rimedjata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali sofferta mill-esponenti kif premess.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali tal-31 ta' Jannar 2019 (hawn mehmuża u mmarkata 'Dokument C') kontra l-intimati, li huma minn issa nġunti in subizzjoni.'

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament, ir-rikorrenti teħtieġ li ġġib prova ċara tat-titolu tagħha li turi kif il-proprjeta` ossia l-*fond numru 40, (qabel, in-numru tal-fond kien 66), Triq San Mikiel, Iz-Zurrieq, Malta* jappartjeni lilha;

2. Illi preliminarjament u bla ħsara għas-suespost, ir-rikorrenti għandha ġġib prova xierqa li turi kif il-proprjeta` in kwistjoni u ċioe' il-proprjeta` ossia l-*fond numru 40, (qabel, in-numru tal-fond kien 66), Triq San Mikiel, Iz-Zurrieq, Malta* hija tassew soġġetta għall-kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Illi bla ħsara għas-suespost, il-pretensjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fattt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom;

4. Illi bla ħsara għas-suespost, jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, id-

disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw ir-rikorrenti jew l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti u dan dejjem skond il-prinċipju fondamentali ta' *pacta sunt servanda*;

5. Illi bla ħsara għas-suespost, f'kull każ ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għal dawk il-perjodi li l-istess rikorrenti ma kellha l-ebda jedd fil-liġi li tirċievi l-frottijiet tal-istess proprjeta' in mertu;

6. Illi bla ħsara għas-suespost, anke għall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja u l-perjodu ta' minn meta r-rikorrenti seta' beda jkollha jedd li tirċievi l-frottijiet tal-istess proprjeta', id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti xorta waħda ma ġewx u ma humiex jiġu mittiefsa;

7. Illi bla ħsara għal premess, in kwantu qiegħda tiġi allegata lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta kif sanċiti taħt l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, jiġi eċċepit li fiċ-ċirkustanzi ta' dan il-każ din l-Onorabbli Qorti ma tista' qatt issib ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan qiegħed jintqal għaliex kemm id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' daħlu fis-seħħ qabel it-tlieta (3) ta' Marzu tas-sena elf, disa' mija u tnejn u sittin (1962) u għaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini u l-Kodiċi Ċivili huma mħarsa bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;

8. Illi bla ħsara għal dak kollu diġà eċċepit u fejn qiegħda tiġi allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta kif sanċit taħt l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabbilità ta' dan l-artikolu peress illi dan japplika biss f'każijiet ta' teħid forzjuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzjuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern, it-tali żvestiment ma sarx u dan peress li r-rikorrent ma tilfitx id-drittijiet kollha fuq il-fond soġġett għall-kirja in kwistjoni;

9. Illi bla ħsara għas-suespost, *dato ma non concesso* li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemmx ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamental (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

10. Illi bla ħsara għas-suespost, mill-lenti tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, l-esponent iwieġeb li skond il-*proviso* ta' dan l-artikolu Konvenzjonali, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali. Għalhekk ma jistax jinstab ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali;

11. Illi bla ħsara għas-suespost, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009 u l-liġijiet viġenti

għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mill-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali. Għalhekk jirriżulta li hemm proporzjonalita` bejn l-interessi tas-soċjeta', tas-sidien u l-inkwilini. Għalhekk ma ġewx vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħha u ma hemmx ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali. Din l-Onorabbli Qorti għandha għalhekk tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

12. Illi bla ħsara għas-suespost, l-esponent jeċepixxi li in kwantu l-Att X tas-sena 2009, il-premessa li *'din l-istess liġi bl-ebda mod ma tgħin lir-rikorrenti peress li ma taffettwax il-kera tal-fond'* hija infondata. Dan stante li l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta li ġie miżjud permezz tal-Att X tal-2009 jipprovdi għal kif għandha tiġi awmentata l-kera;

13. Illi dejjem bla ħsara għal dak sueċċepit, f'kull każ, ir-rikorrenti ma tistax tinvoka l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali biex tilmenta dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987). Dan qed jingħad għaliex skond l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) Protokoll li jsir qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987) ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

14. Illi bla ħsara għas-suespost, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ma tistax tilmenta li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors. Din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej.

Illi in oltre' u mingħajr preġudizzju għas-suespost, dejjem skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti tista' titlob li tieħu lura l-fond u ma ġġeddidx il-kirja, jekk turi li l-inkwilin ma ħaqqux ikollu protezzjoni mill-Istat. Tajjeb li jiġi mfakkar li tali eżerċizzju ma huwiex wieħed ta' darba u daqshekk, iżda skond l-artikolu 4A(8) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jista' jerġa jiġi mwettaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tal-kerrej;

15. Illi bla ħsara għas-suespost, in kwantu fl-ittra uffiċjali annessa mar-rikors promotur u mmarkata bħala Dok C, ġiet allegata ukoll diskriminazzjoni u vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, jiġi eċċepit li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu u dan għaliex ma hemmx diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Sabiex ir-rikorrenti tkun tista' tallega li ġie leż id-dritt fundamentali tagħha *ai termini* tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, jeħtieġ li tipprova li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' '*like with like*' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju. Ir-rikorrenti ma tistax targumenta li hija ġiet żvantaġġata meta mqabbla ma

ħaddiehor għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalha. Is-sidien kollha ta' proprjetajiet soġġetti għal kirjiet residenzjali protetti li bdew qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 huma trattati ugwalment. Għaldaqstant, ma hemmx vjolazzjoni tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali;

16. Illi bla ħsara għas-suespost, stante li ma ġewx u ma humiex qegħdin jiġu leżi id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;

17. Illi bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti fosthom il-likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas ta' kumpens u danni;

18. Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku għal grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tiddeċiedi li tordna lill-esponent iħallas xi kumpens jew danni lir-rikorrenti, dan għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti d-data ta' minn meta l-proprjeta' in kwistjoni ġiet tappartjeni lir-rikorrenti;

19. Illi strettament bla ħsara għas-suespost, in kwantu għat-talba għall-iżgumbrament tal-intimat Falzon, l-esponent iwieġeb li permezz tal-emendi li saru permezz tal-Att XXIV tal-2021 hemm bilanċ xieraq bejn il-jeddijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Għalhekk strettament mingħajr preġudizzju u biss għal grazzja tal-argument f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib li

hemm kirja u l-kirja hija protetta skond il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kwalunkwe protezzjoni li jgawdi minnha l-intimat Falzon taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma għandhiex tiġi preġudikata. In oltre', din l-Onorabbli Qorti mhix il-*fora* addatata sabiex tordna l-iżgumbrament tal-intimat Falzon, għaldaqstant din l-Onorabbli Qorti hija għalhekk mitluba biex tiċħad it-talba għall-iżgumbrament tal-intimat Falzon mill-fond in kwistjoni;

20. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħha.'.

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratt, dikjarazzjoni *causa mortis*, ittra ufficjali, certifikat ta' non-dekontroll, certifikat tal-mewt, testment, ricerki testamentarji pubblici u sigrieti, kontro-ezami, prospett ta' x'dahlet kera r-rikorrenti, kopji ta' ricevuti, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tas-17 ta' Novembru, 2022 Dr Mark Fenech Vella talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond 40, gja 66 fi Triq San Mikiel, Zurrieq minn 1987 u kull 5 snin sas-17 ta' Frar, 2022, rat li Dr Carina Bugeja Testa ghall-Avukat tal-Istat irrimettiet ruhha salv ghall-ispejjez u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Joseph Grech;

Rat illi fil-verbal tas-7 ta' Marzu, 2023 deher l-intimat Alexander Falzon minn fejn irrizulta li ma prezentax risposta u ghalhekk gie dikjarat bhala kontumaci;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech prezentat fl-atti nhar is-16 ta' Jannar, 2023 u mahluf nhar it-3 ta' April, 2023 a fol. 54 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat tal-11 ta' Jannar, 2024 ir-rikors gie differit ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha;
Rat li bid-digriet tat-28 ta' Novembru 2024 minhabba pressjoni ta' xoghol il-kawza giet differita ghallum ghad-decizjoni.

Ikkunsidrat:

<u>Fatti fil-qosor:</u>

Illi l-fatti fil-qosor tal-kaz odjern huma kif isegwi:

1. Illi r-rikorrenti Catherine Mizzi tippremetti li hija l-proprjetarja tal-fond bin-numru 40, gja 66 fi Triq San Mikiel, Zurrieq liema fond gie ghandha mill-wirt u successjoni ta' ommha Maria Carmela Farrugia.

   Illi Maria Carmela Farrugia giet nieqsa fit-12 ta' Gunju, 2002 (ara certifikat tal-mewt a fol. 33 tal-process) u rregolat il-wirt u successjoni taghha b'testment tas-7 ta' Lulju, 2000 fl-atti tan-Nutar Peter Carbonaro (ara ricerki testamentarji sigrieti u pubblici a fol. 37 et seq tal-process u testment a fol. 34 et seq tal-process) fejn fost disposizzjonijiet ohra hija nnominat

u istitwiet bhala eredi universali taghha lit-tlett uliedha r-rikorrenti Catherine, Louis u Pauline ahwa Farrugia.

Illi r-rikorrenti Catherine Mizzi flimkien ma' hutha resqet ghad-dikjarazzjoni *causa mortis* permezz ta' kuntratt tas-16 ta' Novembru, 2022 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja a fol. 41 et seq tal-process fejn il-fond in kwistjoni gie deskritt bil-mod kif isegwi:

> '(iv) Fond bin-numru sitta u sittin (66) fi Triq San Mikiel, Zurrieq, mikri tnejn u sittin lira maltin (Lm62) lil terzi tal-valur ta' hamest elef lira maltin (Lm5000).'.

Illi sussegwentement l-ahwa Farrugia resqu fuq kuntratt ta' divizjoni datat 30 ta' Novembru, 2002 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja (ara kuntratt ta' divizjoni a fol. 48 et seq tal-process) fejn qasmu l-proprjetajiet tenuti in komun bejniethom u fejn il-fond in kwistjoni gie assenjat lir-rikorrenti Catherine Mizzi.

2. Illi l-fond kien inghata mill-awturi fit-titolu tar-rikorrenti b'titolu ta' kera lill-genituri tal-intimat Alexander Falzon versu l-kera ta' tnejn u sebghin lira tal-munita l-antika (Lm 72) fis-sena (ara prospett tal-hlas tal-kera esebit mir-rikorrenti a fol. 172 tal-process). Sussegwentement wara l-mewt tal-genituri tieghu l-intimat Alexander Falzon baqgha jghix fil-fond u dan ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li tawh dritt ta' lokazzjoni u dan zgur sa qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

3. Illi r-rikorrenti Catherine Mizzi pprocediet bil-kawza odjerna fejn talbet li jigi dikjarat u deciz li fil-konfront taghha, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti tal-X tal-2009, qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Alexander Falzon ta' numru 40 (qabel markat numru 66) fi Triq San Mikiel, Zurrieq, Malta, waqt li qed jigu vjolati d-drittijiet fundamentali taghha kif sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u fid-dawl tar-ragunijiet imsemmija u ta' dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza, hija ghandha tinghata r-rimedji li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, anke l-izgumbrament tal-intimat Falzon mill-fond in kwistjoni. Talbet ukoll li jigi dikjarat u deciz li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti minnha b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 talli ma kkreawx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni. Ir-rikorrenti talbet ukoll li jigi likwidat kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti minnha u li l-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati. Finalment talbet li l-Qorti taghtiha dawk ir-rimedji ulterjuri li jidhrilha xierqa u opportuni fil-konfront taz-zewg intimati sabiex tigi rimedjata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali sofferta minnha kif premess.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech:</u>

Illi b'digriet ta' din il-Qorti datat 17 ta' Novembru, 2022 a fol. 28 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Joseph Grech sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 40 gja 66 fi Triq San Mikiel, Zurrieq mis-sena 1987 u kull hames snin sas-17 ta' Frar, 2022.

Illi l-Perit Tekniku Joseph Grech esebixxa r-rapport tieghu nhar is-16 ta' Jannar, 2023 u halef l-istess nhar it-3 ta' April, 2023 a fol. 54 et seq tal-process. Jirrizulta mir-rapport li wara li ghamel il-kunsiderazzjonijiet tieghu dwar il-metodu li bih wasal ghal valuri, huwa jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta' u ghadda sabiex jaghti l-valur fis-suq tal-fond u l-valur lokatizzju.

Il-Perit Tekniku Grech irrelata li l-fond jinsab fi stat pjuttost tajjeb u huwa strutturalment b'sahhtu.

Il-Perit Tekniku ghadda sabiex jaghti l-valur lill-proprjeta' in kwistjoni billi gie bbazat fuq il-'property price index' mahrug mill-Bank Centrali ta' Malta kif ukoll gew aggustati skont valuri ta' proprjetajiet mibjughin fiz-zona. Il-Perit Tekniku Grech qal ukoll li in aggunta ha konjizzjoni wkoll (i) tar-rapport Djar/EY mahrug f'Dicembru, 2021; (ii) tar-rapport 'Property Market Study March 2022' mahrug minn Grant Thorton u, (iii) The Annual Malta Residential Rental Study 2nd Edition (Housing Authority). Il-Perit Tekniku Grech irrelata dwar il-valur fis-suq f'diversi snin cioe' fis-sena 1987, 1992, 1997, 2002, 2007, 2012, 2017 u 2022 bil-valur l-aktar ricenti tas-sena 2022 ikun dak ta' <u>mitejn hamsa u erbghin elf Ewro (€245,000).</u>

Il-Perit Tekniku Grech ulterjorment irrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-istess fond ghall-perjodu mis-sena 1987 sas-sena 2022 kif isegwi:

Sena	Valur fis-Suq	Yield	Valur Lokatizzju (annwali)
1987	€25,000	2.00%	€500
1992	€35,000	2.00%	€700
1997	€60,000	2.00%	€1,200
2002	€80,000	2.25%	€1,800
2007	€145,000	2.50%	€3,625
2012	€170,000	2.75%	€4,675
2017	€225,000	3.00%	€6,750
2022 (Q1)	€245,000	3.00%	€7,350

Mill-process jirrizulta li hadd mill-partijiet ma' eskuta l-Perit Tekniku, kif ukoll hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghal periti perizjuri.

<u>L-ewwel u t-tieni eccezzjoni preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi preliminarjament l-intimat Avukat tal-Istat fl-ewwel eccezzjoni eccepixxa li r-rikorrenti tehtieg li ggib prova cara tat-titolu taghha li turi kif il-proprjeta' ossia l-fond numru 40 gja 66 fi Triq San Mikiel, Zurrieq jappartjeni lilha. Imbaghad bhala t-tieni eccezzjoni eccepixxa lir-rikorrenti ghandha ggib prova xierqa li turi kif il-proprjeta' in kwistjoni hija tassew soggetta ghall-kirja protetta taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

<u>Prova tat-titolu:</u>

Illi dwar il-prova tat-titolu, kif kellha okkazzjoni tiddeciedi l-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017 inghad:

> '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 originali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaga 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.'.

Il-Qorti rat li minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrenti ressqet prova sufficjenti tat-titolu taghha sal-grad rikjest mil-ligi ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri, inkluz prova tad-data meta saret is-sid tal-fond in kwistjoni. A skans ta' ripetizzjoni l-Qorti taghmel referenza ghal gherq tat-titolu gia elenkat aktar il-fuq fis-sezzjoni '**Fatti fil-qosor:**'.

<u>Prova li l-kirja hija suggetta ghad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta:</u>

Illi prova tal-ftehim tal-kirja bil-miktub fl-atti ma tresqitx madanakollu l-ezistenza ta' xi ftehim tal-kirja ezistenti qabel l-1995 gie kkonfermat mill-intimat Alexander Falzon innifsu meta fid-deposizzjoni tieghu moghtija fis-seduta tas-7 ta' Marzu, 2023 a fol.

67 et seq tal-process xehed li ilu jghix fil-fond in kwistjoni mit-tmenijiet.

Illii r-rikorrenti fl-atti ressqet ukoll bhala xhud lir-rapprezentant mill-ufficju elettorali li xehed fis-seduta tat-3 ta' Ottubru, 2023 a fol. 163 et seq tal-process u fejn ipprezenta kopja tar-registru elettorali mis-sena 1986 sa April 2023. Jirrizulta li gja f'April 1986 omm, missier u hu r-rikorrenti kienu joqghodu fil-fond in kwistjoni. Jsegwi ghalhekk li hemm konferma li l-intimat u qablu l-antenati tieghu kienu jghixu fil-fond in kwistjoni zgur minn April 1986.

Ghaldaqstant il-Qorti tinsab sodisfatta bl-ezistenza tal-kirja u li din hija suggetta ghad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, l-Att X tal-2009 u l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Is-seba' u t-tmien eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:

Illi fis-seba' eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz din il-Qorti ma' tista qatt issib ksur tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Dan ghaliex kemm id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta dahlu fis-sehh qabel it-3 ta' Marzu 1962 u ghaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini u l-Kodici Civili huma mharsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Fit-tmien eccezzjoni eccepixxa li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli u dan peress li dan japplika biss f'kazijiet ta' tehid forzuz tal-proprjeta'. Sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi svestita jew spussessata minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta'. L-intimat isostni li fic-cirkostanzi, tali svestiment ma sarx u dan

peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfitx ghal kollox il-jeddijiet taghha fuq il-fond soggett ghall-kirja in kwistjoni.

Illi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi testwalment illi:

> '(9) Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –
>
> (a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
>
> (b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
>
> (ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
>
> (d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.'.

Illi minn qari ta' dan is-sub-artikolu, l-Qorti taqbel li l-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta huma ligijiet li gew promulgati ferm qabel is-sena 1962 w'ghalhekk l-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-

Istat hija gustifikata. Ir-rikorrenti lanqas ma ndikat wahda mill-emendi li gew promulgati tul is-snin li taqa′ taht xi wiehed mill-paragrafi (a) sa (d) tas-sub-artikolu 9. Ghaldaqstant il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni hija fondata u ser tghaddi sabiex tilqa′ l-istess.

Illi dwar it-tmien eccezzjoni relatata wkoll mal-istess artikolu gialadarba rrizulta li l-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta′ Malta ma jistawx ikunu soggetti ghall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta′ Malta, tqis li din allura hija sorvolata.

<u>L-erbatax-il eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi fl-erbatax-ileccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021 ir-rikorrenti ma tistax tilmenta li l-kirja ma tistax toghla b′mod proporzjonat. Jsostni li skont l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta′ Malta sidien jistghu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta′ abitazzjoni fl-ewwel (1) ta′ Jannar tas-sena li matulha jigi prezentat ir-rikors. Din ir-rata zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Inoltre u minghajr pregudizzju sostna li dejjem skond l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta′ Malta r-rikorrenti tista′ titlob li tiehu lura l-fond u ma ggeddidx il-kirja, jekk turi li l-inkwilin ma haqqux ikollu protezzjoni mill-Istat. Tajjeb li jigi mfakkar li tali ezercizzju ma huwiex wiehed ta′ darba u daqshekk, izda skond l-artikolu 4A (8) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta′ Malta jista′ jerga jigi mwettaq f′kull waqt li jkun hemm xi tibdil fic-cirkostanzi ekonomici tal-kerrej.

Illi kif sostna ben tajjeb l-intimat Avukat tal-Istat, l-att li ghalih issir referenza dahal fis-sehh fl-2021 u ghalhekk ir-rikorrenti zgur li ma setghetx taghmel uzu minnu qabel ma dahal fis-sehh.

Ghalhekk il-Qorti ser tiehu in konsiderazzjoni ta' dan il-fattur meta tigi sabiex tillikwida l-kumpens tar-rikorrenti jekk ikun il-kaz.

<u>Il-hmistax il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi ghalkemm fit-talbiet ma ssirx referenza ghall-ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta l-intimat Avukat tal-Istat iressaq din l-eccezzjoni billi fl-ittra ufficjali annessa mar-rikors promotur immarkata bhala Dok C gie allegat diskriminazzjoni u vjolazzjoni ta' dawn l-Artikoli u ghalhekk eccepixxa li ma hemm l-ebda ksur ta' dawn l-Artikoli ghaliex m'hemmx diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Isostni li sabiex ir-rikorrenti tkun tista tallega li gie lez d-dritt fundamentali taghha ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea jehtieg li tipprova li saret diskriminazzjoni ta' 'like with like' u dan ghaliex mhux kull agir huwa wiehed diskriminatorju. Ir-rikorrenti ma tistax targumenta li hija giet zvantaggata meta mqabbla ma haddiehor ghaliex dak il-haddiehor qieghed jigi trattat ezattament bhalha. Is-sidien kollha ta' propjetajiet soggetti ghal kirjiet residenzjali protetti li bdew qabel l-1 ta' Gunju, 1995 huma trattati ugwalment. Ghaldaqstant ma hemmx vjolazzjoni tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali.

Illi l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi s-segwenti:

> 'It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni ghandha tigi assigurata minghajr diskriminazzjoni ghal kull raguni bhalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni ohra,

origini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta', twelid jew *status* iehor.'.

Illi fid-decizjoni fl-ismijiet **D.H. and Others -vs- The Czech Republic** (Application nru: 57325/00) deciza fit-13 ta' Novembru, 2007 spjegat illi diskriminazzjoni taht il-Konvenzjoni ghandha tinftiehem bhala:

> 'The Court has established in its case-law that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations (see *Willis v. the United Kingdom*, no. 36042/97, §48, ECHR 2002-IV, and *Okpisz v. Germany*, no. 59140/00, §33, 25 October 2005).'.

Illi t-terminu 'similar situation' giet definita fid-decizjoni **Clift -vs- United Kingdom** (Applikazzjoni nru: 7205/07) deciza nhar it-13 ta' Lulju, 2010 bhala s-segwenti:

> 'The Court has established in its case-law that in order for an issue to arise under Article 14 there must be a difference in the treatment of persons in analogous, or relevantly similar, situations (D.H. and Others v. the Czech Republic [GC], no. 57325/00, § 175, ECHR 2007; Burden, cited above, § 60; and Carson, cited above, § 61). The Court notes that the requirement to demonstrate an "analogous position" does not require that the comparator groups be identical. The fact that the applicant's situation is not fully analogous to that of shorter-term or life prisoners and that there are differences between the various groups does not preclude the application of Article 14 (see, mutatis mutandis, Petrov v. Bulgaria, no. 15197/02, § 53, 22 May 2008). The applicant must demonstrate that, having regard to the particular

> nature of his complaint, he was in a relevantly similar situation to others treated differently.'.

Il-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza tagħha tat-28 ta' Settembru, 1995 fil-kawża fl-ismijiet **Spadea and Scalabrino v. Italy** osservat illi:

> 'Article 14 will be breached where, without objective and reasonable justificat on, persons in "relevantly" similar situations are treated differently. For a claim of violation of this Article to succeed, it has therefore to be established, inter alia, that the situation of the alleged victim can be considered similar to that of persons who have been better treated.'.

Illi fil-kaz odjern, ir-rikorrenti Catherine Mizzi ma gabet l-ebda prova li persuna jew persuni ohra fl-istess sitwazzjoni taghha gew trattati b'mod differenti u lanqas ma ndikat motiv formanti l-bazi tad-diskriminazzjoni. Minn dak li rat il-Qorti tul dawn l-ahhar snin li ilha taghmel kawzi simili, minn imkien ma jirrizulta li kien hemm xi forma ta' diskriminazzjoni mas-sidien ta' proprjetajiet li jaqghu fil-faxxa ta' protezzjoni li l-ligi kienet taghti lill-inkwilini. Piuttost setghet tikkonstata li lkoll kienu affettwati u milquta bl-istess mod. Ukoll ir-rikorrenti lanqas ma pruvat li qed tigi trattata b'mod differenti ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. L-istess argumenti u principji japplikaw ghall-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

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

Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

'Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'.

Illi dwar dan 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).'.

Fuq 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 fit-tgawdija 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 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.[1] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[2]'.

---

[1] A. Grgić *et al.*, *The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017), 14.

[2] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (Kost, 31/01/2014).

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 jesproprja 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.

Illi fil-kaz odjern, fl-atti gie stabbilit il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna billi fil-mori gie nominat l-Perit Tekniku Joseph Grech ghal dan il-ghan. Illi meta jsir paragun bejn il-kera percepita mir-rikorrenti u dik stabbilita' mill-Perit Tekniku Grech bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali. Jekk tinghata harsa lejn is-sena 1988 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' tnejn u sebghin lira tal-munita l-antika (Lm 72) ekwivalenti ghas-somma ta' mija sebgha u sittin Ewro u wiehed u sebghin centezmu (€167.71) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' hames mitt Ewro (€500). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2021 kien dak ta' sitt elef sebgha mija u hamsin Ewro (€6,750) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' mitejn u ghaxar Ewro (€210) fis-sena. Hija l-fehma ta' din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta hija wahda ferm sproporzjonata u ma tohloqx bilanc bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti sanciti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi dwar l-emendi ntrodotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili gie wkoll ritenut fid-decizjoni kwotata aktar il-quddiem fl-ismijiet **Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et** illi:

> 'Fir-rigward tal-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili, il-Qorti tosserva illi diga jinsab ritenut fil-gurisprudenza illi dawn l-emendi tejbu verament ftit il-posizzjoni tas-sidien b'mod li ma jistax jinghad li gabu fit-tmiem il-ksur tal-

jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru. Dan b'mod partikolari ikkonsidrat illi l-fatt li l-kera toghla kull tliet snin skont id-dettami tal-Artikolu 1531C tal-istess Kodici ftit li xejn ittaffi mid-diskrepanza qawwija li tezisti bejn il-kirja attwali offerta u dik li tkun dovuta fis-suq mhux kontrollat.[3] Inoltre, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** (Kost 27/03/2015):

> "Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax iddisposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom."

Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi ghall-Kodici Civili ma jistghux ikunu ta' konfort ghas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn kienu qed jissubixxu lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom u baqghu kostretti li jircievu kera tenwa revedibbili abbazi tar-restrizzjonijiet imposti.

Illi l-Qorti tqis ukoll li r-restrizzjonijiet taht il-Kap. 69 jikkostitwixxu wkoll ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom, stante li permezz taghhom nholqot "*forced landlord-tenant relationship*" ghal zmien indefinit, b'mod li r-rikorrent sofrew minn deprivazzjoni tal-proprjeta` taghhom, stante li legalment ma setghux jiehdu lura l-proprjeta' hlief taht certi

[3] **Anthony Aquilina v. Malta** (QEDB, 11/12/2014); **Joseph Falzon vs Avukat Generali** (Kost., 28/04/2017) **Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Generali et** (PA, 28/05/2019).

kondizzjonijiet. Illi kif qalet il-Qorti ta' Strasburgu fil-kaz **Cassar vs Malta**, (App. 50570/13):

> *"The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful."*'.

Illi in vista tal-insenjamenti kollha suesposti din il-Qorti tqis li r-rikorrenti certament sa qabel ma gie ntrodott l-Att XXIV tal-2021 garbet ksur tal-jedd fundamentali taghha sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrenti fit-talbiet taghha, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghha, talbet ukoll li jigi likwidat kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji li ghandhom jithallsu lilha mill-intimat Avukat tal-Istat.

<u>Kumpens:</u>

Illi dwar il-kumpens dovut il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Herbert Brincat et -vs- Avukat Generali et** deciza fis-27 ta' Gunju, 2019, fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Civili rriteniet illi d-danni pekunjarji li ghandhom jinghataw f'kawza bhal din m'ghandhomx ikunu ekwivalenti ghal danni civili:

> '... l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala

rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi.'.

Illi f'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza partikolari ghas-sentenza deciza recentement mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Jannar, 2023 fl-ismijiet **Paolino sive Lino Agius et -vs- L-Avukat tal-Istat et** bir-rikors numru 246/19/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz ghandu japplika wkoll ghall-kaz odjern:

'20. Għalhekk skont l-istima tal-perit tekniku, it-total tal-kera li sid il-kera seta' jirċievi fis-suq miftuħ kien:

- 30/4/1987 sa Frar 1999 ċirka = €23,047

  u nofs dak l-ammont hu €11,523[4]

- 27/3/2015 sal-1/6/2021 ċirka = €44,970

  Total.......................................€56,493.

21. Meta tapplika l-linji gwida tas-sentenza tal-QEDB fil-każ

[4] Skont il-perit tekniku l-kera fl-1987 sa 1990 = €1,600 fis-sena; 1991 sa 1995 = €2,000 fis- sena; 1996 sa 1999 = €2,329 fis-sena; 2015 = €5,400 fis-sena; 2016 sa 2019 = €6,720 u 2020 = €9,600 fis-sena.

Cauchi v. Malta,[5] irid jitnaqqas 30% (minħabba l-għan soċjali) = €39,545 u imbagħad 20% (minħabba l-inċertezza jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perjodu kollu rilevanti) = €31,636.

22. Ir-rikorrenti ddikjaraw li l-kera kienet €163.06 fis-sena. Għalhekk fil-perjodu rilevanti 30 ta' April 1987 sal-bidu ta' Frar 1999 il-kera li kienu intitolati għaliha kienet ta' ċirka €2,000, minn liema somma jrid jonqos in-nofs peress li kif spjegat nofs il-qligħ kien jappartjeni lill-mara tat-testatur. Qalu li fl-2013 sal-2015 żdiedet għal €197.58 fis-sena, bejn l-2016 u l- 2018 awmentat għal €203.14, u fl-2019 reġgħet żdiedet għal €209.64. Għalhekk fit-tieni perjodu bejn is-27 ta' Mejju 2015 sal-1 ta' Gunju 2021, il-kera kienet ċirka €1,311. Total ta' €2,311. Meta tnaqqas €31,636 - €2,311 jibqa' bilanċ ta' €29,325.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilin Falzon u qabel il-genituri tieghu kien ilhom igawdu l-fond zgur mis-sena 1986 cioe' tmienja u tletin (38) sena.

Il-Qorti, wara li fliet id-decizjonijiet kollha in materja nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni u fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet tasal ghas-segwenti likwidazzjoni ta' danni pekunjarji.

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu minn Mejju 1987, cioe' s-sena li minnha l-antekawza tar-rikorrenti nghataw il-possibilita' li jaghmlu petizzjoni ghalkemm dan ghandu jkun fil-kwota ta' terz (1/3) u minn Novembru 2002 is-sehem li ghandu jibda jittiehed in konsiderazzjoni ghandu jkun wiehed shih u l-perijodu ghandu jkompli sa Mejju 2021 cioe' sa meta dahlu fis-sehh l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

[5] Applikazzjoni numru 14013/19 tal-25 ta' Marzu 2021.

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija u fil-kwoti ndikati, kif stmat mill-Perit Tekniku Joseph Grech, jammonta komplessivament ghal dak ta' tlieta u tmenin elf sitta u hamsin Ewro u erbgha u disghin centezmu (€83,056.94). Fil-process ir-rikorrenti Catherine Mizzi prezentat prospett tal-kera li rceviet hi u l-antekawza taghha minn fejn il-Qorti setghet tiehu kont tal-ammonti ta' kera fis-sena u fil-kwoti ndikati. Dan ifisser li r-rikorrenti rceviet is-somma kumplessiva ta' erbgha 'telef mitejn erbgha u disghin Ewro u erbgha u ghoxrin centezmu (€4,294.24). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€83,056.94 - €4,294.24 = €78,762.70

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 30% u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta ghandu jigi tenut kont li mhux necessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€78,762.70 – 30%= €55,133.89 – 20% = €44,107.11

Ammont ta' kumpens dovut: erbgha u erbghin elf mija u sebgha Ewro u hdax il-centezmu (€44,107.11).

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Il-Qorti rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha hija korretta bhala kumpens ikkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq dan il-punt.

Għaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti u wkoll in vista li fil-kaz citat is-somma likwidata bhala danni kienet ferm aktar għola minn dik odjerna l-Qorti tqis li kumpens għal danni mhux pekunjarji ta' erba't elef Ewro (€4,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

Zgumbrament:

Illi fl-ewwel talba, r-rikorrent talbet ukoll li l-Qorti tagħtiha r-rimedji kollha li jidhrilha xieraq fis-sitwazzjoni inkluz l-izgumbrament tal-intimat Falzon. L-intimat Avukat tal-Istat fl-eccezzjoni mmarkata bil-punt numru 19 eccepixxa li din l-Qorti m'hijiex il-*forum* adattat sabiex tiddeciedi dwar talba bhal din relatata ma' zgumbrament.

Illi din il-Qorti taqbel mal-eccezzjoni tal-intimati Avukat tal-Istat u tqis li mhijiex vestita b'dik il-kompetenza li tiddeciedi dwar zgumbrament ta' fond li l-inkwilin tiegħu jgawdi titolu ta' kera fuqu pero' dak ir-rimedju huwa vestit f'idejn il-Qorti ordinarja. Invista ta' dan il-Qorti ser tichad dawk it-talbiet tar-rikorrenti fejn titlob rimedju b'referenza għall-izgumbrament.

Decizjoni:

Għaldaqstant għar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti tgħaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tilqa' s-seba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat b'dan li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta m'huwiex applikabbli, filwaqt li tiddikjara t-tmien eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat bhala sorvolat;

2. Tichad il-kumplament tal-eccezzjonijiet safejn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

3. Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi li fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Alexander Falzon fuq il-fond bin-numru 40 (qabel markat numru 66) fi Triq San Mikiel, Zurrieq, Malta, zgur sa qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 waqt li qed jigu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan fid-dawl tar-ragunijiet suesposti, ir-rikorrenti sejra tinghata r-rimedji li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni u tichadha fil-parti relatata mal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fejn relatata mal-izgumbrament tal-intimat Falzon mill-fond in kwistjoni;

4. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 sa qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 talli ma kkreawx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni;

5. Tilqa' t-tielet talba u tillikwida kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti fl-ammont

kumplessiv ta' tmienja u erbghin elf mija u sebgha Ewro u hdax il-centezmu (€48,107.11);

6. Tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati;

7. Tichad il-hames talba billi m'hemmx aktar rimedji x'jinghataw lir-rikorrenti.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-31 ta' Jannar, 2019 interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti tordna notifika tad-decizjoni odjerna lill-Onorevoli Speaker tal-Parlament Malti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
7 ta' Jannar, 2025

Cora Catania
Deputat Registratur
7 ta' Jannar, 2025