QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tallum it-Tnejn 17 ta' Frar, 2025

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 170/2023 MH

Numru: 2K

Jacqueline Formosa

vs

L-Avukat tal-Istat u Alfred Azzopardi[1]

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali ta' Jacqueline Formosa tat-3 ta' April 2023** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

[1] **Dan kif korrett b'digriet tal-24 ta' April, 2023 fejn ġie sostitwit il-kunjom Attard b'dak ta' Azzopardi.**

1. "Illi r-rikorrenti hija l-proprjetarja tas-sehem sħiħ[2] tal-fond bin-numru ufficcjali erbghin [40], gja disgha u sittin [69], Triq Tumas Dingli, Haz-Zabbar, kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza;

2. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat, kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza.

3. Illi l-fond in kwisjtoni kien originarjament mikri mill-antekawza tar-rikorrenti lill-intimat ghal snin shah u cioe minn qabel is-sena 1995 b'kera mizera illum bil-kera ta' €200 fis-sena.

4. Illi l-kera li qed ihallas l-intimat a tenur tal-ligi jammonta ghal €200 fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonjiet tal-Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonjiet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

5. Illi l-awmenti fil-kera li kienet intitolata ghalihom ir-rikorrenti skond il-Ligi huma mizeri ghall-ahhar meta pparagunati mal-valur lokatizju tal-fond liberu fis-suq u l-potenzjal tieghu, u ghalhekk tali legislazzjoni ma holqot l-ebda bilanc bejn l-interess generali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta d-drittijiet fundamentali tas-sid.

6. Illi r-rikorrenti sa illum ghadha qatt ma rceviet kera gusta fis-suq.

7. Illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ipprivaw lir-rikorrenti mill-proprjeta taghha oltre li l-istess ligi lledjet d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta kif protetti mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li hija ma

rcevietx kumpens adegwat ghat-tehid ta' hwejjigha, u dan kkawza sproporzjon bejn id-drittijiet taghha bhala sid u dawk tal-inkwilin.

8. Illi r-rikorrenti ma kellhiex rimedju effettiv iehor ai termini ta' l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ghax ma setghetx izid l-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq ta' illum.

9. Illi dan kollu gie determinat fil-kawzi fl-ismijiet Amato Gauci vs Malta, deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009, Lindheim and others vs Norway deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta, kawza nru 1046/2012 deciza fit-30 ta' Lulju 2015.

[2] Dan kif korrett b'digriet ta' 5 ta' Frar, 2023, fejn ġew mħassra il-kliem *"fis-sehem ta' nofs indiviż (½)"* u ġew sostitwiti bil-kliem *" tas-sehem sħiħ".*

10. Illi gialadarba r-rikorrenti soffriet minn nuqqas ta' 'fair balance' bejn l-interessi generali tal-komunita u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz inter alia f'Beyeler vs Italy u ghalhekk ma giex rispettat il-principju ta' proporzjonalita, kif gie deciz inter alis f'Almeida Ferreira et vs Portugal tal-21 ta' Dicembru 2010, ghandu jigi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sid qua rikorrenti gew lezi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

11. Illi r-regolamenti ta' kontroll ta' kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien ghall-uzu tal-proprjeta taghhom stante illi l-kera sfurzata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-poprjeta fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewroea u dan ukoll jincidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

12. Illi fic-cirkostanzi r-rikorrenti ghandha tircievi sia danni pekunjarji u non-pekunjarji minghand l-Avukat tal-Istat tal-lezjoni li hija sofriet tul iz-zmien, ossija mill-1 ta' Awwissu 1987 sad-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, minhabba legislazzjoni ingusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanc gust bejn id-drittijet tal-inkwilini u dawk tas-sid.

GHALDAQSTANT, ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi jghidu l-intimat ghaliex m'ghandhomx:

i. Tiddikjara u Tiddeciedi illi minhabba c-cirkostanzi u fatti suesposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, kif ukoll minhabba d-disposizzjonijiet tal-Art 2, 3, 4, 6 u 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tezisti lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Kovenzjoni Ewropea, u li l-effetti tal-Art 2, 3, 4, 6 u 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ghadhom sa llum jincidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti.

ii. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond bin-numru ufficcjali erbghin [40] gja disgha u sittin [69], Triq Tumas Dingli, Haz-Zabbar, proprjeta tar-rikorrenti, a favur tal-inkwilin, liema kera tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

iii. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji mill-1 ta' Awwissu 1987 sal-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 sofferti mir-

rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Art 2, 3, 4, 6 u 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u okkupazzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid rikorrenti u dawk tal-inkwlin stante illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma tirrilettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta in kwistjoni.

iv. Tillikwida l-istess kumpens u danni, kemm pekujarji u non pekunjarji, oltre l-imghax legali, kif sofferti mir-rikorrenti wkol ai termini tal-Ligi.

v. Tikkundanna lill-intimat Avukat ta' l-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-ligi bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

vi. Taghti kull rimedju li jidhrilha xieraq u opportuni.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li jibqgha minn issa ngunt ghas-subizzjoni."

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tat-8 ta' Ġunju 2023**[3] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. *"Illi in vena preliminari, ir-rikorrent trid iġib prova:*
    a. *tat-titolu li għandha fuq il-fond 40, gja 69, Triq Tumas Dingli, Haz-Zabbar u*
    b. *tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq kienet regolata bil-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;***

2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;*

3. *Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk dina l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss **bejn it-30 ta'***

[3] Fol 34 et seq

April, 1987 sal-1 ta' Ġunju 2021 *u cioè mid-data stabbilita fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV ta' 2021;*

5. *Illi bla ħsara għal dak ġia eċċeppit, mal-miġja tal-***artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta***, ir-rikorrenit ma tistax iżjed tilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti tista jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess* ***artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta****, sidien bħar-rikorrenti tista titlob li tieħu lura l-post u ma ġġeddidx il-kirja, jekk turi l-inkwilin ma ħaqqux protezzjoni mill-Istat;*

   Illi konsegwentement u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-konvenut qieghed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa ***Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta****, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-***Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-konvenut ma jistax jistrieh aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-***Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;***

6. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

   Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

Rat **ir-risposta tal-intimat Alfred Azzopardi tat-23 ta' Ġunju 2023**[4] li permezz taghha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. "*Illi, preliminarjament, l-esponenti umilment jeċċepixxi illi huwa ma jista' jagħti l-ebda tip ta' rimedju fl-allegata leżjoni ta' dritt fundamentali;*

2. *Illi l-esponenti jirrileva illi hu m'għamel xejn ħlief li osserva skrupolosament il-liġijiet viġenti tal-pajjiż, u għalhekk l-esponenti umilment jeċċepixxi illi m'għandux ikun hu li jirrispondi għall-allegat inkostituzzjonalita' tal-liġijiet in kwistjoni jew agħar minn hekk, jiġi kkundannat bi ksur ta' xi drittijiet fundamentali. Illi wkoll l-esponenti ma jistax jin_amm responsabbli meta l-partijiet daħlu għal dan il-ftehim in kwistjoni volontarjament u in linja mal-liġijiet viġenti ta' dak iż-żmien, liema ftehim u liġijiet l-esponenti baqa' jonora;*

3. *Illi l-esponenti, u dana dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, jeċċepixxi illi fis-sitwazzjoni de quo jipprevali l-prinċipju legali ta' pacta sunt servanda u dana in vista tal-fatt li l-kera bdiet wara li daħal fis-seħħ l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk l-awturi tar-rikorrenti kienu ben konsapevoli tar-reġim legali li kien jirrenja fuq dak il-ftehim, meta l-ġenituri tar-rikorrenti daħlu b'mod volontarju f'dan il-ftehim mal-esponenti iktar minn għoxrin sena ilu;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-esponenti qiegħed jirrespinġi bil-qawwa kollha l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha magħmula mir-rikorrenti fir-rikors tagħhom fil-konfront tiegħu bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dana kif ser jirriżulta matul it-trattazzjoni tal-kawża, u għalhekk għandhom jiġu mi_ċuda in toto;*

5. *Illi l-esponenti jirrileva illi l-kera dovuta dejjem tħallset bil-modalita maqbula u mitluba;*

6. *Illi sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva illi ormai huwa ben risaput li l-Kap 69 tal-*

[4] Fol 34 et seq

Liġijiet ta' Malta kien strument f'idejn l-Istat sabiex jirregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu ta' social housing u kirjiet urbani oħrajn. Illi l-Istat, kif dejjem ritenut fil-ġurisprudenza internazzjonali u anke dik domestika, igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xieraq biex jikkontrolla l-użu tal-propjeta' skond l-interess ġenerali;

7. *Illi għalhekk u fid-dawl ta' dan, ċertament li l-liġijiet li qegħdin jilmentaw minnhom ir-rikorrenti żgur li ma jistgħux jiġu kklasifikati bħala li mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali. Illi l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi l-ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt u propju għalhekk f'dan il-kuntest fejn il-propjeta qiegħda sservi għall-finijiet ta' natura soċjali - ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju, ċertament li tinħoloq kriżi li tgħabbi lill-bosta persuni Maltin b'piżijiet li żgur ma jifilħux għalihom;*

8. *Illi għalkemm huwa minnu li sitwazzjonijiet bħal dawn, joħolqu interplay ta' diversi drittijiet protetti mid-dispożizzjonijiet tal-Konvenzjoni, il-qrati u kif ukoll l-awtoritajiet ikkonċernati, bħal donnhom qegħdin jonqsu milli jikkunsidraw u jħarsu id-drittijiet ta' parteċipanti partikolari u cioe' dawk tal-inkwilini;*

9. *Illi l-intimat huwa protett fil-kirja fuq imsemmija u għandu jibqa' jgawdi l-istess kirja ai termini tal-liġi żgur u mhux qabel it-terminazzjoni preżenti tagħha skond il-liġi;*

10. *Illi għalhekk u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalita' li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi leżjoni ta' xi drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, liema fatt qiegħed jiġi kontestat mill-esponenti, qiegħed umilment jiġi rilevat illi fiċ-ċirkostanzi, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u m'hemmx lok għar-rimedji l-oħra mitluba mir-rikorrenti fir-rikors promotur tagħha;*

11. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandu jbati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistax ikun ikkastigat talli ottempera ruħu ma' ordni leġittima tal-istat u mal-liġi;*

12. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permissibbli mill-liġi;*

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost, ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u għalhekk dina l-Onorabbli Qorti għandha tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-esponenti u tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti in toto."

Rat il-provi mressqa u s-sottomissjonijiet magħmula;

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

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

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-proċeduri odjerni Jacqueline Formosa, bħala sid assolut tal-fond numru 40, ġja 69, Triq Tumas Dingli, Żabbar, tallega li nkisrulha d-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Dan b'riżultat tat-tħaddim tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Hija qed titlob rimedji li jagħmlu tajjeb għal tali vjolazzjoni.

Minn naħa tagħhom l-intimati jirrespinġu l-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

1. Ir-rikorrenti Jacqueline Formosa xehdet[5] dwar il-provenjenza tat-titolu tagħha fuq il-fond mertu tal-kawża. Tat ukoll dettalji dwar fatti marbuta mal-kirja in kwistjoni u spjegat ir-raġunijiet li wassluha sabiex tintavola l-proċeduri odjerni. Qalet li hija tixtieq tingħata l-post lura għax qed tagħmel ħafna spejjeż biex tikri post alternattiv fejn jgħixu hi ul-familja tagħha peress li m'hijiex sid ta' xi proprjeta' oħra apparti l-fond mertu tal-kawża odjerna.

2. Xehed **Savio Borg, rappreżentant tal-Kummissjoni Elettorali[6],** dwar min kien jirrisjedi fil-fond in kwistjoni fl-aħħar snin u kemm kien ilu reġistrat fih l-intimat Alfred Azzopardi.

3. Xehed **l-intimat Alfred Azzopardi[7]** xehed lil-fond kien ilu li ġie mikri lill-familja tiegħu sa minn żmien nannuh ftit wara l-gwerra meta hu kien għadu lanqas

[5] Fol 29 et seq u fol 99 et seq
[6] Fol 57 et seq
[7] Fol 119 et seq

twieled. L-intimat twieled u għex fil-fond mal-familja. Wara l-mewt tal-ġenituri baqa' fih sakemm huwa telaq mill-fond u ma baqax bil-kirja b'effett mill-1 ta' Marzu 2024.

4. Fir-relazzjoni tiegħu **l-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Ivan Giordano**[8] 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 mill-1987 sal-2021.

5. Waqt is-seduta tal-5 ta' Lulju 2024 il-partijiet iddikjaraw li ma kellhomx 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**[9] -

[8] Fol 125 et seq
[9] Rik 988/08

*"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` 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 Ivan Giordano 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. EĊĊEZZJONI PRELIMINARI

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

- tat-titolu tagħha fuq il-fond mertu tal-kawża;

- tal-allegat ftehim tal-kirja;
- li l-fond in kwistjoni huwa suġġett għal kirja protetta ai termini tal-liġijiet impunjati.

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

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

Fi kwalunkwe każ, dwar il-prova tat-titolu l-Qortu hija sodisfatta li din saret. Ir-rikorrenti noe mhux biss xehdet imma anke preżentat sensiela ta' dokumenti li juru l-provenjenza tal-fond. Ġie muri li ommha kienet ġiet assenjata dan il-fond permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 30 ta' Diċembru 1981. Wara mewtha fis-6 ta' Jannar 2022 il-fond għadda f'ishma ndiviżi ugwali bejn ir-rikorrenti u ħuha Alexander Laferla bħala eredi universali. Alexander miet fis-7 ta' Settembru 2023 u nnomina lill-istess rikorrenti bħala l-werrieta universali tiegħu. L-atti kollha relattivi għal tali provenjenza huma esebiti fl-atti.

L-Avukat tal-Istat fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu ukoll iddikjara ruħu sodisfatt bil-prova tat-titolu[10].

Dwar il-bqija tal-eċċezzjoni, kemm ir-rikorrenti u anke Alfred Azzopardi xehdu dwar il-fatt li l-fond kien ilu mikri lill-familja ta' Alfred Azzopardi u l-antekawża tiegħu għal għexieren ta' snin, saħansitra minn wara l-gwerra. Inoltre ġew esbiti l-kotba tal-kera u xehed anke r-rappreżentant tal-Kummissjoni Elettorali dwar ir-residenza tal-istess Azzopardi fil-fond.

Dan kollu juri li mhux biss il-kirja kienet fis-seħħ sa Marzu 2024 iżda wkoll li din kienet waħda protetta mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta stante li bdiet ferm qabel l-1995.

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

Ċ. <u>MERTU</u>

Fl-ewwel żewġ talbiet ir-rikorrenti qed titlob lill-Qorti tiddikjara illi minħabba l-kirja tal-proprjeta' mertu tal-kawża bl-applikazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet

[10] Fol 181

ta' Malta, hija sofriet vjolazzjoni tad-drittijiet tagħha taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

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

> *"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.*
>
> *Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku ġu bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji 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 biss 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 Alfred Azzopardi matul il-perjodu tal-kirja kif regolat mill-provvedimenti tal-liġi u ċ-ċifri stmati mill-perit tekniku Ivan Giordano 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 r-rikorrenti ser ikollha d-dritt għar-ripresa tal-fond stante li l-kera setgħet tibqa' tiġġedded għal żmien indefinit u kienu ferm limitati l-każijiet

li fihom is-sid seta' jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ma jġeddidx il-kirja;

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

> *"50.* ***L-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *qabel daħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 kienu jistabbilixxu illi:*
>
> *3. Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.*
>
> *4. (1) Il-Bord għandu jagħti l-permess hawn fuq imsemmi f'dawn il-każijiet:*
>
> *(a) jekk sid il-kera huwa obbligat jagħmel jew għandu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħlijiet li mhumiex tiswijiet ordinarji;*
>
> *(b) jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust.*
>
> *(2) L-ispejjeż tal-istima hawn fuq imsemmija jitħallsu minn sid il-kera jew mill-kerrej jew mit-tnejn f'dik il-proporzjon li jordna l-Bord.*
>
> *51. Ir-rikorrenti kienet għalhekk limitata kemm fil-quantum tal-kera illi setgħu jitolbu, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħhom. Dan hekk kif ġie wkoll rikonoxxut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet* ***Emanuel Bezzina et vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et****:*
>
> *11. Wieħed irid jiftakar li f'każijiet ta' din ix-xorta il-kirja tiġġedded ex lege; huma ferm limitati l-każijiet li fihom is-sid jista' jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ma jġeddidx il-kirja; l-awment fil-kera hu soġġett għal capping; u hemm inċertezza meta s-sidien jieħdu lura l-proprjeta'."*

5. F'dawn iċ-ċikustanzi, bit-tħaddim tal-liġijiet in eżami l-Istat naqas li jikkontrobilanċja l-miżuri li ħa - fejn ġab taħt il-kontroll tiegħu l-użu tal-proprjeta' tas-sidien involuti - b'salvagwardji adegwati li jipproteġu d-drittijiet ta' dawn l-istess sidien tal-fondi milquta b'tali liġijiet. Għaldaqstant ir-rikorrenti odjerni, l-istess bħal sidien oħra fl-istess pożizzjoni tagħha, 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 (u l-predeċessuri tiegħu) ottempraw ruħhom mal-obbligi tal-liġi *qua* inkwilini u ħallsu dak minnhom dovut, ma jnaqqas xejn mill-vjolazzjoni subita mir-rikorrenti;

7. Inoltre, il-fatt waħdu li l-fond kien ġie mikri lill-intimat inkwilin u l-predeċessuri tiegħu b'mod volontarju u meta l-Kap 69 kien diġa' fis-seħħ, ma jfissirx li r-rikorrenti ma tistax tressaq u tfittex sodisfazzjon għal ilmenti ta' natura kostituzzjonali.

Il-Qorti qalet hekk fil-każ **Agnes Gera de Petri Testaferrata vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-28 ta' Mejju 2019 –**

> *"L-intimati eċċepew li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien diġa' viġenti fil-mument li nħolqot il-lokazzjoni de quo u għalhekk ir-rikorrenti ma tista' tallega l-ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha billi l-konsegwenzi tal-liġi kienu ben magħrufa. Jekk r-rikorrenti wirtet il-*

proprjeta' mingħand missierha hi daħlet fiż-żarbun tiegħu u allura hija marbuta b'dak li għamel hu daqs li kieku kien sar minnha stess.

Illi fil-fehma tal-Qorti huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-Kap. 69 kienu magħrufa meta ġie ffirmat il-ftehim iżda l-awtur tar-rikorrenti ma setgħax jipprevedi dak iż-żmien kif kien ser jinbidel is-suq kummerċjali jew li l-liġi kienet ser tinbidel b`mod li l-quantum tal-kera kien ser jibqa` kkontrollat. Dan hu in linea ma` dak li kien deċiż mill-ECHR fil-każ ta` ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *u ċioe "at the time, the applicants` predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come ..." (para 50).*

Anke fil-każ **Francis Spiteri vs Avukat tal-Istat et deċiż fil-5 ta' Diċembru 2022** kompla jingħad hekk -

"Kif ingħad ukoll minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Mejju 2018, fil-kawża fl-ismijiet ***David Pullicino et vs Avukat Ġenerali et****:*

"Il-fatt waħdu li sid jipprova jikseb l-akbar ġid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma' dik il-qagħda u warrab kull ilment li jista' għandu dwar iċ-ċaħda jew l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu minħabba f'liġi bħal dik jew illi rrinunzja għall-jedd li jitlob rimedju (ara Robert Galea vs Avukat Ġenerali et, 07/02/2017)."

Tal-istess ħsieb kienet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ ċitat ta' ***Emanuel Bezzina et vs Avukat Ġenerali et****:*

"...jibqa' fatt illi jekk dak iż-żmien is-sid ried jieħu xi gwadann mill-proprjetà tiegħu kien ta' bilfors kostrett jottempra ruħu mal-liġi viġenti fiż-żmien għar-rigward il-kera. Żgur illi fl-1993 ma setax ikun prevedibbli bdil fis-suq jew fil-liġi. Din il-Qorti tgħid illi kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi tal-każ meta s-sidien krew il-post u għad li kienu jafu l-kirja kienet sejra tispiċċa regolata bil-Kap 69 b'daqshekk ma jfissirx illi bl-applikazzjoni ta' dik il-liġi fir-realtajiet tas-soċjetà Maltija il-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Fil-każ tar-rikorrenti, l-aċċettazzjoni da parti tagħhom tal-fatt tal-kirja m'għandhiex tiftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Art 1 Prot

1 tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' għażla kienet realtà fil-pajjiż li baqa' jippersisti anke sa zminijiet ricenti. L-isvolta ġiet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjoni u tal-ECtHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.

....

Jirriżulta għalhekk illi l-kirja tal-fond de quo kienet imġedda ope legis b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett a suo malgrado li joqgħod għal dak ir-reġim ta' dritt ċertament sfavorevoli għalih. Anke li kieku ntalab awment fil-kera, il-liġi ma kinitx tipprovdi għal kondizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u ġust. Għalhekk ir-rikorrent u l-awturi tagħhom ma kellhomx rimedji effettivi."

Għaldaqstant, fid-dawl tal-prinċipji suesposti, l-Qorti tqis li anke ai termini tal-Kap 69, ir-rikorrenti u l-predeċessuri tagħha ma jistgħux jitqiesu li għamlu l-"għażla" li jidħlu fil-kuntratt ta' kera b'mod ħieles.

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

Għaldaqstant il-Qorti tiddeċiedi li tilqa' l-ewwel żewġ talbiet kif ingħad u tiddikjara li bl-operat u bil-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti sofriet ksur tad-dritt fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni.

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

Kif ingħad fis-suespost, il-provenjenza tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjeta' in kwistjoni hija dovuta għal wirt mingħand ommha fir-rigward ta' nofs sehem indiviż u mingħand ħuha fir-rigward tan-nofs sehem indiviż rimanenti.

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

Hemm każijiet li fihom il-Qorti qieset li l-leżjoni sseħħ u r-risarċiment huwa dovut biss mid-data li fiha r-rikorrent ikun wiret il-proprjeta'[11] u każijiet oħrajn fejn il-Qrati qiesu li r-rikorrent jidħol fiż-żarbun tal-predeċessuri tiegħu u kwalunkwe leżjoni ta' drittijiet fundamentali u riżarċiment għandhom ikopru l-perjodu anteċedenti u ċioe' minn żmien l-antekawża tar-rikorrenti[12].

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

---

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

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

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

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

> *"Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom."*

Għalhekk għall-fini tal-kawża odjerna, l-lanjanzi tar-rikorrenti ser jitqiesu li jkopru anke perjodi li fihom il-proprjeta' in kwistjoni kienet għadha tappartjeni lill-predeċessuri tagħha stante li huwa meqjus li l-istess rikorrenti daħlet fiż-żarbun ta' ommha u ħuha għas-sehem rispettiv tagħhom.

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

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

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

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

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

Għalkemm il-kirja mertu tal-kawża intemmet fl-1 ta' Marzu 2024, il-Qorti tinnota li fil-frattemp kienu ġew introdotti emendi bis-saħħa tal-Att Numru XXIV tal-

2021 li huma meqjusa li jindirizzaw adegwatament l-ilmenti tar-rikorrenti minn hemm 'il quddiem.

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

> *"34. Kif ġie ritenut mill-Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-każ Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et tas-17 ta' Ottubru 2018, "Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2021] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-intimati.... joħroġ li r-rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;".*

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

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

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

Fid-dawl tal-konklużjonijiet suesposti, ser tiġi miċħuda l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat numru tnejn filwaqt li ser jintlaqgħu l-eċċezzjonijiet numru erbgħa u ħamsa safejn kompatibbli ma' dak deċiż.

Ukoll, ser jiġu miċħuda l-eċċezzjonijiet tal-intimat Alfred Azzopardi enumerati minn tnejn sa disgħa filwaqt li l-ewwel eċċezzjoni tiegħu ser tintlaqa' safejn kompatibbli ma' dak deċiż.

D. <u>RIMEDJU</u>

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

Dawn it-talbiet ser jintlaqgħu kif ser jingħad.

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

*"Illum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in*

suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

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

Mit-30 t'April 1987 sal-31 ta' Diċembru 1987 - €340

Mill-1988 sal-1991 - €2,040.40

Mill-1992 sal-1996 - €4,109.10

Mill-1997 sal-2001 - €9,210.05

Mill-2002 sal-2006 - €14,736.15

Mill-2007 sal-2011 - €28,027.25

Mill-2012 sal-2016 - €26,213.35

Mill-2017 sal-2020 - €30,571

Mill-1 ta' Jannar sas-27 ta' Mejju 2021 - €3543.68

Total: €118,790.98

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ta' €118,790.98 ser isir tnaqqis ta' 30% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi mpunjata u ċioe tnaqqis ta' €35,637.29. Mela s-somma issa hija ta' €83,153.69. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta' €83,153.69 hija €16,630.73. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €66,522.96.

Minn din is-somma ta' €66,522.96 għandha titnaqqas il-kera mħallsa mill-inkwilina matul il-perjodu msemmi. Mill-provi mressqa jirriżulta li l-ammont imħallas ta' kera huwa kif ġej:

Mit-30 t'April 1987 sal-31 ta' Diċembru 1987 @ €55.90 fis-sena - €37.20

Mill-1988 sal-1991 @ €55.90 fis-sena - €223.60

Mill-1992 sal-1996 @ €55.90 fis-sena - €279.50

Mill-1997 sal-2001 @ €55.90 fis-sena - €279.50

Mill-2002 sal-2006 @ €116.47 fis-sena - €582.35

Mill-2007 sal-2009 @ €116.47 fis-sena - €349.41

Mill-2010 sal-2013 @ €185 fis-sena - €740

Mill-2014 sal-2015 @ €197.60 fis-sena - €395.20

Mill-2016 sal-2018 @ €203.13 fis-sena - €609.39

Mill-2019 sal-2020 @ €209.64 fis-sena - €419.28

Mill-1 ta' Jannar sas-27 ta' Mejju 2021 @€209.64 fis-sena - €85.27

Total: €4,000.70

Mela **s-somma ta' kumpens pekunarju hija ta' €62,522.26**.

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

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

Il-Qorti tqis ukoll li l-kumpens akkordat huwa suffiċjenti sabiex jirrimedja l-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrenti noe u kwindi ma hemmx lok għal rimedji oħra.

Is-sitt talba tar-rikorrenti sejra għalhekk tiġi miċħuda.

L-eċċezzjoni numru ħdax tal-intimat Alfred Azzopardi ser tintlaqa'.

Il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati ser jiġu miċħuda.

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

1. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, tilqa' l-eċċezzjonijiet enumerati erbgħa u ħamsa safejn kompatibbli ma' dak deċiż filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

2. **Tilqa' l-ewwel u l-ħdax -il eċċezzjoni tal-intimat Alfred Azzopardi safejn kompatibbli ma' dak deċiż filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

3. **Tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti u tiddikjara li għar-raġunijiet mogħtija fis-sentenza, bit-tħaddim tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta b'rabta mal-kirja fuq il-fond numru 40, ġja 69, Triq Tumas Dingli, Żabbar ir-rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali għall-perjodu mit-30 t'April 1987 sas-27 ta' Mejju 2021;**

4. **Tilqa' t-tielet, ir-raba' u l-ħames talba tar-rikorrenti u tillikwida s-somma globali ta' tnejn u sebgħin elf ħames mija tnejn u għoxrin Ewro u sitta u għoxrin ċenteżmu (€72,522.26) in kwantu għal tnejn u sittin elf ħames mija tnejn u għoxrin Ewro u sitta u għoxrin ċenteżmu**

(€62,522.26) bħala danni pekunarji u għaxart elef Ewro (€10,000) bħala danni non-pekunarji;

5. **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.