PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **466/2023 AD**

EMANUELA FARRUGIA (KI 197244M)

VS

1. **AVUKAT TAL-ISTAT**
2. **JOSEPHINE FARRUGIA (K.I. 691343M)**

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, tmienja u għoxrin (28) ta' Frar 2025

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, meqjusa fid-dawl tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar l-ghoxrin (20) ta' Settembru 2023, **<u>Emanuela Farrugia</u>** ppremettiet:

1. *Illi r-rikorrenti hija propjetarja tal-fond bin-numru ufficjali disgha u sittin (69), Triq Raymond Caruana, Gudja, gia maghruf bhala l-fond numru erbgħa u għoxrin (24) qabel tlieta u għoxrin u erbgħa u għoxrin (qabel 23/24), Main Street, Gudja (il-'Fond');*

2. *Illi l-Fond kien gie oriġinarjament akkwistat minn Frances Sive Franceska Farrugia, oht l-esponenti, permezz tal-kuntratt ta ' bejgh u Xiri mingħand Anthony Farrugia fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion datat it-tnejn (2) ta' Mejju tas-sena elf disa' mija u hamsa u tmenin (1985) (kopja ta' liema qieghda tiġi hawnhekk annessa u mmarkata bhala* ***'Dok EFI'****);*

3. *Illi permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Dottor Charles Vella Zarb datat is-sebgħa u għoxrin (27) ta' Frar tas-sena elf disa' mija sitta u disgħin (1996), oħt ir-rikorrenti, Frances Farrugia, innominat bhala eredi universali taghha Iil ohtha, qua rikorrenti, Emmanuela Farrugia (kopja ta' dan it-testment, tar-riċerki testamentarji u causa mortis hawn annessi u mmarkati bhala* ***'Dok EF2' - 'Dok EF4');***

4. *Illi nhar il-wieħed u għoxrin (21) ta' Diċembru tas-sena elfejn u sebgħa (2007), Imsemmija Frances Farrugia ġiet nieqsa (kopja taċ-ċertifikat tal-mewt hawn annessa u mmarkata bhala* ***'Dok EF5'****) u għaldaqstant il-Fond ddevolva fuq ir-rikorrenti;*

5. *Illi f'Jannar tas-sena elf disa' mija u sitta u tmenin (1986) Frances Farrugia kienet kriet il-Fond in kwistjoni lill-intimata Josephine Farrugia, u dan versu l-kera ta' erbghin lira (Lm40) ekwivalenti ghal tlieta u disgħin Ewro (€93.00) pagabbli kull sena b'lura. Illi matul is-snin, il-kera ġiet awmentata diversi drabi b'ammonti żghar, u preżentement ammont mhallas mill-intimata jammonta ghas-somma ta' mitejn u sittax-il Ewro (€216.00) fis-sena pagabbli kull sena b'lura;*

6. *Illi wara li giet nieqsa Francis Farrugia l-intimata baqgħet tħallas il-kera lir-rikorrenti;*

7. *Illi l-kera mhallsa hija wahda mizera u irrizorja meta kkomparati mal-valur lokatizzju tal-Fond fuq is-suq u l-potenzjal tieghu. Illi l-esponenti hija projbita ai termini tal-artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta milli tirriprendi lura l-pussess tal-fond kif ukoll milli tibda tircievi kera gusta, xierqa u li tal-anqas tirrispekkja l-valur tal-proprjeta', u dan minhabba l-fatt illi l-kirja in kwistjoni hija wahda protetta bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

8. *Illi anki bl-emendi magħmula fil-ligi bl-Att X tal-2009, senjatament ai termini tal-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ai termini tal-istess ligi, ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tlett snin b 'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun jiżdied l-indiċi ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, u għalhekk anki l-kirja kif awmentata bl-emendi hija rriżorja u minima u ma tirrispekkjax il-valur lokatizzju tal-fond;*

9. *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 jistabbilixxi l-fair rent a tenur tal-artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema 'fair rent ' a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma seta' qatt jeccedi dak li hemm stipulat fl-artikolu 4 tal-istess Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi;*

10. *Illi dan ifisser illi l-esponenti ma setgħet qatt tikri l-fond in kwistjoni u tirċievi kera ġusta stante li bil-liġi dak li kienet tirċievi kien kera kif stipulat u baqa' hekk sal-2010 bl-aġġustamenti rriżorja tal-Att X tal-2009;*

11. *Illi ghalkemm riċentement daħlu ukoll emendi godda permezz tal-Att Numru XXIV tal-2021, tali emendi xorta waħda jippreġudikaw id-drittijiet tal-esponenti stante illi xorta waħda l-esponenti ma tistax tieħu lura l-Fond fil-pussess tagħha, u l-kera tiġi riveduta ghall ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq;*

12. *Illi b'dan il-mod, l-esponenti qiegħda tigi mcaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà' tagħha mingħajr ma qed tingħata kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess Fond u dan peress illi l-kera li titħallas bl-ebda mod ma hija qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond u dan kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;*

13. *Illi fiċ-ċirkostanzi l-esponenti m'għandha l-ebda prospett raġonevoli illi hija tieħu lura l-pussess tal-fond tul il-ħajja tagħha;*

14. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat ta' incertezza tal-possibilita tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell ta' ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar snin u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq l-esponenti;*

15. *Illi l-esponenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tista żżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum, stante illi dak li hija effetivament tista' titlob hija li tirċievi dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;*

16. *Illi r-regolamenti ta' kontroll ta' kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-użu tal-proprjetà' tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjoni fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu niffsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;*

17. *Illi l-privazzjoni tal-proprjeta' tal-esponenti tammonta ghal lezjoni tad-dritt tal-proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni skond l-artikolu 37 u l-Konvenzjoni Ewropea ghad-drittijiet tal-bniedem kif protetti bl-Artikolu I tal-Protokol l;*

18. *Illi l-valur lokatizzju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-ligi mponiet li l-esponenti ghandha tirċievi b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 37 tal-kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu I tal-Ewwel Protokol tal-konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, senjatament l-artikolu 3 u 4, jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tal-esponenti gjaladarba jċaħħad lill-istess esponenti mit-tgawdija tal-proprjetà' tagħha;*

19. *Illi ghaldaqstant,jirriżulta li hemm sproporzjon bejn l-esponenti (u l-antekawża tagħha) u l-intimata Farrugia stante illi hemm diskrepanza enormi f'dawk li huma d-drittijiet tas-sid ghall-kirjiet li daħlu fis-sehh qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u wara u dan bi ksur tal-artikolu 45 tal-kostituzzjoni u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja;*

20. *Illi għalhekk l-esponenti tħoss li fir-rigward tagħha qed jiġi miksur l-artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi hija b'mod diskriminatorju qed tiġi privata u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà' tagħha mingħajr ma tingħata kumpens ġust ghall dan;*

21. *Illi konsegwentement a tenur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja, ġaladarba kien hemm ksur tal-Artikolu I ta' 1-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimat Avukat tal-lstat għandu jħallas kumpens xieraq biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lill-esponenti għall-ħsara minnha sofferta;*

22. *Illi għalhekk l-esponenti hija ntitolata ghall kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetà' tagħha minn meta oħtha Frances Farrugia ma setgħatx tieħu lura l-proprjetà' tagħha;*

23. *Illi l-esponenti tħoss illi fir-rigward tagħha u l-antekawża tagħha Ġie miksur l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandu jithallas kumpens a tenur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja (vide* ***Cassar vs Malta*** *deċiża t-30 ta' Jannar 2018) stante illi hija ġiet*

ipprivata, mingħajr ma ngħatat kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjetà' tagħha u cjoe' tal-Fond;

24. *Illi hija għandha tirċievi sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħha kif ġie deċiż fil-kawża* ***'Albert Cassar vs Malta'*** *deċiża mill-Qorti Ewropea tad-drittijiet Fundamentali tal-bniedem fit-30 ta' Jannar 2018;*

Għaldaqstant ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

I. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet viġenti li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Josephine Farrugia tal-fond bin-numru uffiċjali disgħa u sittin (67), Triq Raymond Caruana, Gudja, u li qegħdin icahhdu lill-esponenti milli tirċievi kirja ġusta, wasslu u/jew qegħdin iwasslu ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta 'Malta), bl-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri*

II. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mill-esponenti b'kosegwenza tal-operazzjoniet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà' in kwistjoni wkoll ai terimini tal-Liġi;*

III. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mill-esponenti, wkoll ai termini tal-liġi;*

IV. *Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-pagament effettiv;*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa nġunti ghas-subizzjoni.

3. Permezz ta' digriet mogħti nhar t-tmienja u ghoxrin (28) ta' Settembru 2023, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Hamis tnejn (2) ta' Novembru 2023, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

4. B'risposta datata l-hdax (11) ta' Ottubru 2023, l-intimat **<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

In suċċint, l-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens illi, bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, u ċioe l-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili u d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta qed jiġi vjolat id-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tagħha, kif sanċit bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll id-dritt illi ma tiġix iddiskriminata, protett mill-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

a. *ILLI, preliminarjament, ir-rikorrenti għandha ġġib prova sodisfaċenti (1) tat-titolu tagħha għall-proprjetà mertu tal-kawża; (2) tal-kirja li qed tilmenta minnha; u (3) li tali kirja hija effettivament soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Liġi impunjata;*

b. *ILLI, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti jolqot it-tħaddim tad-disposizzjonijiet illi daħlu fis-seħħ jew li ġew emendati permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, tali ilment huwa intempestiv stante illi, għall-inqas minn qari tar-rikors promotur, jidher li r-rikorrenti għadha ma eżawrixxietx ir-rimedju illi jipprovdi l-Artikolu 4A tal-Kap. 69;*

c. *ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-allegazzjonijiet u talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan għas-segwenti raġunijiet illi qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

d. *ILLI, safejn l-ilment huwa mibni fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, tali ilment huwa insostenibbli stante li, skond l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, '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'. F'dan il-każ, jekk*

jinsab illi l-Kapitolu 69 huwa infatti applikabbli, jingħad illi l-istess Kap tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 filwaqt li l-Kodiċi Ċivili daħal fis-seħħ fil-11 ta' Frar, 1870;

e. *ILLI, skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kwalunkwe miżura illi tikkontrolla l-użu tal-proprjetà, bħalma għandna f'dan il-każ, għandha tissodisfa tliet elementi, u ċioe il-legalità, l-interess pubbliku, u l-proporzjonalità. Ma hemm ebda dubju li l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;*

f. *ILLI, il-liġijiet li qed tilmenta minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. Fl-istess waqt, tali liġijiet jiżguraw illi s-sid tal-fond jirċievi kera adegwata, tenut kont tal-iskop soċjali tal-liġi in kwistjoni, u li jkun jista' jitlob awment fil-kera kull tant żmien. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

g. *ILLI, dwar l-element ta' proporzjonalità, tajjeb li wieħed jiftakar li f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, huwa aċċettabbli illi l-kumpens għall-kontroll fl-użu tal-fond ma jkunx il-valur lokatizzju sħiħ fis-suq miftuħ;*

h. *ILLI partikularment mal-miġja tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ċertament ma tistax iżjed tilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-interess pubbliku u dan partikularment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. B'żieda ma dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sid bħar-rikorrenti jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;*

i. *ILLI konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-inkwilin qed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi*

biex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi biex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

j. *ILLI dwar l-ilment ta' diskriminazzjoni, kif ġie deċiż f`kawżi oħra ta` din ix-xorta, ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Inoltre, fir-rigward ta` dawn l-artikoli, ir-rikorrenti ma ssodisfatx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità ta' tali provvedimenti. Fil-każ tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, għandu jiġi muri li l-liġi in kwistjoni hija diskriminatorja għaliex titratta lir-rikorrenti differenti minħabba razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identita' tal-ġeneru. Fil-każ tal-Artikolu 14, ir-rikorrenti għandha turi li qed tiġi iddiskriminata fit-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni minħabba s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma` minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor. Fil-każ in dizamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta` status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikoli msemmija;*

k. *ILLI, minghajr pregudizzju ghas-suespost, sabiex ir-rikorrenti tkun tista' tallega li ġie leż id-dritt fundamentali tagħha ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, trid tipprova wkoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta` 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;*

l. ***GĦALDAQSTANT****, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma soffriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

5. L-intimata Josephine Farrugia ghalkemm debitament notifikata fid-disgha (9) t'Ottubru 2023 ma pprezentatx risposta u ghalhekk tinsab fi stat ta' kontumacja;

6. Waqt is-seduta tat-tnax (12) ta' Jannar 2024, ir-rikorrenti talbet il-ħatra ta' Perit Tekniku sabiex jistma l-fond mertu tal-kawża u jagħti l-valur lokatizju bl-intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sad-data tal-prezentata tar-rikors. Il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Dr. Konrad Xuereb, a spejjeż provviżorjament tar-rikorrenti;

7. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-id-disgha u ghoxrin (29) ta' Jannar 2024, u debitament maħluf fir-registru tal-Qorti.

Il-Qorti

8. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Emanuela Farrugia** u d-dokumenti annessi miegħu ossija kopja tal-kuntratt t'akkwist minghand Frances Farrugia fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion datat it-tnejn (2) ta' Mejju 1985 **Dok. EF1**[1]; kopja tat-testment ta' oht ir-rikorrenti Frances Farrugia datat is-sebgha u ghoxrin (27) ta' Frar 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor Charles Vella Zarb **Dok. EF2**[2]; kopja tar-ricerki testamentarji ta' oht ir-rikorrenti Frances Farrugia **Dok. EF3**[3]; kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-imsemmija Frances Farrugia fl-atti tan-Nutar Dottor Maria Briffa datata l-hamsa u ghoxrin (25) t'Ottubru 2012 **Dok. EF4**[4] u certifikat tal-mewt ta' Frances Farrugia li mietet fil-wiehed u ghoxrin (21) ta' Dicembru 2007 **Dok. EF5**[5].

9. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat**;

[1] A fol. 7 *et seq* tal-process
[2] A fol. 10 *et seq* tal-process
[3] A fol. 12 *et seq* tal-process
[4] A fol. 15 *et seq* tal-process
[5] A fol. 18 tal-process

10. Rat illi l-intimata Josephine Farrugia ma pprezentatx risposta fit-terminu lilha konċess;

11. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tat-tnax (12) ta' Jannar 2024, fejn inħatar il-Perit Dr. Konrad Xuereb bħala Perit Tekniku sabiex jistma l-fond mertu tal-kawża u jagħti l-valur lokatizju bl-intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sad-data tal-prezentata tar-rikors odjern;

12. Rat in-noti tar-rikorrenti illi permezz taghhom hija pprezentat certifikat mahrug mill-Awtorita' Identita' li jindika illi l-fond in kwistjoni qatt ma kien iddekontrollat **Dok. FE 1**[6]**;** affidavit tar-rikorrenti **Dok. EF6**[7] li mieghu gie anness il-ktieb tal-kera **Dok. EF7**[8]; affidavit tal-intimata Josephine Farrugia **Dok. JF1**[9] flimkien mat-tabella ta' hlasijiet tal-kera li saru mis-sena 1986 sas-sena 2024 **Dok. JF1** a fol. 67 tal-process;

13. Rat ir-rapport tal-**Perit Dr. Konrad Xuereb** a fol 68 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar id-disgha u ghoxrin (29) ta' Jannar 2024 u debitament maħluf;

14. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tar-rikorrenti datata t-tnejn (2) ta' Dicembru 2024, a fol. 113 *et. seq* tal-process;

15. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata t-tnax (12) ta' Dicembru 2024, a fol 121 *et seq* tal-proċess;

16. Rat illi l-intimata Josephine Farrugia ma ppreżentatx nota ta' sottomissjonijiet finali, minkejja illi ġie konċess lilha terminu mill-Qorti sabiex tagħmel dan;

17. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum sabiex tingħata sentenza;

---

[6] A fol. 29 tal-process
[7] A fol. 34 *et seq* tal-process
[8] A fol. 36 et seq tal-process
[9] A fol. 66 tal-process

18. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Prova ta' Titolu</u>

19. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandha ġġib prova ċara tat-titolu tagħha.

20. Din il-Qorti tirrileva illi huwa stabbilit minn ġurisprudenza kostanti illi tirrigwarda mertu simili għal dak odjern, illi f'dak illi huwa t-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, dawn m'humiex proċeduri dwar kwestjonijiet illi jirrigwardaw titolu, u għalhekk huwa biżżejjed illi jiġi pruvat mir-rikorrenti illi huma għandhom il-possibilta' illi jeżerċitaw xi forma ta' jeddijiet fuq il-proprjeta' in kwestjoni. Difatti, ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincienne Attard Caruana et vs Avukat tal-Istat et***[10]:

> *Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhux mistenni mir-rikorrenti li huma jġibu prova assoluta tat-titolu tagħhom, għaliex il-kwistjoni proprju ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li huma tassew is-sidien tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistennija mingħandhom intleħaq.*

21. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[11], fejn, b'referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[12], il-Qorti sostniet:

---

[10] Rik Kostituzzjonali Nru 146/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 10 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[11] Rik Kostituzzjonali Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Joanne Vella Cuschieri (in ġudikat)
[12] Rik Kostituzzjonali Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat)

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. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dan l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd tal-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Portokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.

22. Hekk ukoll ġie rilevat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[13] dwar eċċezzjoni identika għal dik in eżami:

14. Din l-eċċezzjoni għandha tiftiehem fil-kuntest tat-talbiet. L-ilment tal-attriċi kien dwar l-indħil fid-drittijiet tagħha mhux tant ta' sid daqskemm ta' sid-il-kera. Huwa għalhekk illi f'każijiet bħal dawn ma hijiex meħtieġa l-probatio diabolica tal-proprjeta': biżżejjed tintwera r-relazzjoni ta' bejn sid-il-kera u kerrej għax (i) minn dik ir-relazzjoni jiġi d-dħul mill-kirja; (ii) hija dik ir-relazzjoni li tintlaqat bir-restrizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera; u (iii) mhux meħtieġ li tkun sid biex tkun sid il-kera.

15. Għalhekk, strettament il-prova li għamlet l-attriċi li hija sidt il-fond, billi wriet il-kuntratt li bih kisbet il-proprjeta', ma hijiex biżżejjed għax ma turix ukoll illi hija sid-il-kera. Jekk sid-il-kera hija soċjeta' jew entita' oħra, id-dħul, jew nuqqas ta' dħul, tal-attriċi jiġi mir-relazzjoni tagħha ma' dik is-soċjeta' jew entita' oħra, u mhux mir-

[13] Rik Kostituzzjonali Nru 15/2021, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

relazzjoni mal-konvenuti kerrejja. Iżda ladarba l-ilment tal-attriċi hu msejjes fuq ir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja, hija meħtieġa prova tal-eżistenza ta' dik ir-relazzjoni.

23. Din il-Qorti rat illi minbarra d-dikjarazzjoni *causa mortis* annessa mar-rikors promotur **Dok EF4**, illi fiha ġie ddikjarat illi r-rikorrenti akkwistat il-fond mertu tal-kawża odjerna mill-wirt ta' ohtha Francescka sive Frances Farrugia, hija pprezentat ukoll kopja tal-kuntratt ta' akkwist tal-imsemmi fond datat it-tnejn (2) ta' Mejju 1985 (**Dok. EF1**), it-testment illi minnu jirrizulta illi d-defunta Frances Farrugia nnominat lir-rikorrenti bhala l-unika eredi universali taghha, certifikat tal-mewt u r-ricerki testamentarji tad-defunta Frances Farrugia (**Dok. EF2, Dok. EF3 u Dok. EF5** rispettivament). Inoltre, l-intimata **Josephine Farrugia**, fl-affidavit taghha (**Dok. JF1**) tikkonferma illi hija u d-defunt zewgha Anthony Farrugia kienu bdew jikru l-fond in kwistjoni minghand Frances Farrugia fis-sena 1986[14];

24. Il-Qorti tinnota illi l-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tieghu[15] ma baqax jinsisti dwar din l-eccezzjoni u jissottometti illi mill-provi migjuba mir-rikorrenti jinsab sodisfatt dwar it-titolu tar-rikorrenti: *"F'dan il-kaz l-esponent jinsab sodisfatt mill-provi migjuba f'dawn l-atti li l-fond huwa proprjeta' tar-rikorrenti li wirtet l-istess minghand ohtha wara li din innominatha bhala eredi universali. Oht ir-rikorrenti kienet xtrat il-fond lura fis-sena 1985."*;

25. Għaldaqstant din il-Qorti tqis illi t-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna ġie sodisfaċentement pruvat, b'dana illi l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat għandha tiġi **respinta**.

B. L-Intimata Josephine Farrugia dejjem imxiet mad-Disposizzjonijiet tal-Liġi

[14] A fol 66 tal-proċess

[15] Paragrafu 6 tan-nota ta' sottomissjonijiet finali li tinsab a fol. 121 et seq tal-process

26. L-intimata Josephine Farrugia, ghalkemm ma pprezentatx risposta, ħjjiet affidavit li gie pprezentat mir-rikorrenti *seduta stante* fit-tmienja u ghoxrin (28) ta' Mejju 2024[16], li fih hija tiddikjara illi dejjem hallset il-kera lir-rikorrenti. Mal-affidavit annettiet prospett tal-hlasijiet kollha maghmula minnha mis-sena 1986 sas-sena 2024 (**Dok. JF1**), liema hlasijiet jinsabu riflessi fil-ktieb tal-kera, li kopja tieghu giet annessa mal-affidavit tar-rikorrenti bħala **Dok.EF7**[17];

27. Il-Qorti tirrikonoxxi illi l-intimata Josephine Farrugia ma tistax twieġeb għall-validita' o meno ta' liġijiet, u ma taħtix jekk liġi hijiex in vjolazzjoni ta' xi dritt fundamentali jew le. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[18]:

> *21. Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti għal-leżjoni sofferta mill-atturi minħabba li l-liġi, applikata mill-każin, kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ladarba l-każin aġixxa fil-parametri tal-liġi huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat, u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.*

16 A fol 66 tal-proċess
17 A fol 36 *et seq* tal-proċess
18 Appell Ċivili Nru 73/2011/1, Qorti Kostituzzjonali, 6 ta' Frar 2015. Ara wkoll ***Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et***, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Frar 2012, u ***Philip Grech et noe vs Direttur Akkomodazzjoni Soċjali***, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 2010

28. Konsegwentement, għalhekk, fil-każ illi jirriżulta lil din il-Qorti illi kien hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti per kawża tal-liġijiet illi jirregolaw il-kirja in kwestjoni, l-intimata Josephine Farrugia mhux sejra tinżamm minn din il-Qorti responsabbli għal kwalsiasi kumpens, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, illi jista' jkun dovut lir-rikorrenti.

C. <u>L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta</u>

29. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jgħid:

> *(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist -*
>
> *(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;*
> *(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun entitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u*
> *(c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:*
> *[...]*

30. L-Avukat tal-Istat jibda billi jeċċepixxi illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa mħares bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, b'dana illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma jolqtux[19];

31. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jistabbilixxi illi:

> *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 deskritit f'dan is-subartikolu) u li ma –*
>
> *(a) Iżżidx max-xorta ta' proprjeta' li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta' li jistgħu jiġu miksuba;*
> *(b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta' jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
> *(c) 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-proprjeta'; jew*
> *(d) Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (1) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.*

32. Huwa fatt mhux kontestat illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat fid-19 ta' Ġunju 1931, u cioe ferm qabel Marzu tas-sena 1962. Jirriżulta għalhekk illi <u>l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta</u>, u dan kif kellha anke l-opportunita' illi tesprimi

[19] Para 4 tar-risposta għar-rikors promotur

ruħha din il-Qorti kif diversement presjeduta f'diversi istanzi[20]. Barra minn hekk, hekk kif diġa' ġie wkoll senjalat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Anthony Debono et vs L-Avukat Ġenerali et***, *"Għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9), u għalhekk sewwa jgħid l-Avukat tal-Istat illi l-Kap 69, ukoll kif emendat, ma jintlaqatxx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni."*[21]

33. **Din il-Qorti, għalhekk, tqis illi għandu raġun l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jirrendi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni bħala mhux applikabbli għall-każ odjern;**

34. Din il-Qorti sejra għalhekk **tilqa'** din l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat, u konsegwentement **tiċħad** it-talbiet tar-rikorrenti in kwantu jagħmlu referenza għal leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

D. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

35. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-*

---

[20] Vide, fost l-oħrajn, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat); ***81 & 82 Limited vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 218/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat); ***Alfred Bajada vs Avukat Ġenerali et***, Rik Nru 110/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Miriam Hayman, 8 t'Ottubru 2021 (in ġudikat); ***Josephine Briffa et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Lawrence Mintoff, 12 ta' Novembru 2021 (in ġudikat)

[21] Rik Nru 89/2018/1, Qorti Kostituzzjonali, 8 t'Ottubru 2020. Ara wkoll Rik Nru 75/2019, ***Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali li bi provvediment tal-11 ta' Frar 2020 ġie sostitwit bl-Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020; u Rik Nru 321/2021/1, ***Maria Dolores Cassar vs Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

interess pubbliku u bla ħsara għall-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

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

36. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[22]:

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

51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it 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 (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I,

[22] Appl No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019

and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).

37. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

(a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

(c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sid.

38. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[23] illi,

The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).

[23] Appl No 47045/06, 15 ta' Settembru 2009

M'hemm l-ebda dubju illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69, kif emendat matul is-snin b'mod partikolari permezz tal-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

39. Fir-rigward tat-tieni element, u cioe illi l-**iskop irid ikun leġittimu**, ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta*** suċitata:

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of 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 Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).*

Din il-Qorti tqis illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qegħda tilmenta r-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess ġenerali għaliex huma maħsuba biex jipprovdu akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

40. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet fil-każ odjern;

41. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

> *While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2* [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[24]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[25] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

---

[24] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688

[25] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[26] illi:

Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta'

[26] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

> *salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.*

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[27], *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."*;

42. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[28], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

> *61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general*

---

[27] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

[28] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

interests of the community and the protection of the applicants' right of property.

Għalkemm huwa minnu illi fis-sentenza appena ċitata l-Qorti Ewropea, minbarra illi kienet qiegħda tagħmel l-indaġini tagħha fir-rigward tal-Att X tal-2009, kienet qed tagħmel l-indaġini tagħha f'dak illi huwa l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u mhux il-Kap 69, dan l-insenjament xorta waħda jsib applikazzjoni għall-każ odjern, stante illi huwa insenjament dwar il-progress ġenerali illi sar fl-isfera soċjo-ekonomika f'Malta matul is-snin;

43. L-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta <u>qabel</u> 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.

44. Ir-rikorrenti kienet għalhekk, qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, limitata kemm fil-*quantum* tal-kera illi setgħet titlob, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħha. 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***[29]:

> *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'.*

45. Huwa minnu illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie emendat permezz tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021, bl-intiż illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum;

46. Il-Qrati nostrana diġa, f'okkażjonijiet oħra simili, iddikjaraw illi l-emendi illi wasslu għall-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, ma jistax jingħad illi kienu miżuri adegwati sabiex iġibu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien. Hekk per eżempju, il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[30] irriteniet illi:

> *40. [...][I]l-Qorti tosserva li lanqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att X tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-Artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilta' li dawn jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom.*

---

[29] Rik Nru 79/2017, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2021
[30] Appell Ċivili Nru 39/2020, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015. Ara wkoll Rik Kost Nru 235/2019, ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 30 ta' Marzu 2022, Onor Imħ Robert G Mangion (in ġudikat)

47. L-istess ingħad ukoll fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat***[31]:

> *Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet* **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et** *(Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti."* [***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]
>
> *Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjonijiet kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4(b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-*

[31] Rik Kost Nru 235/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Robert G Mangion, 30 ta' Marzu 2022 (in ġudikat)

awment, meta tqis il-kera, ma kienx biżżejjed sabiex toħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizju stabbilit mill-Perit Tekniku.

48. Dwar il-kera illi tiġi perċepita mir-rikorrenti u kienet qabel tigi pperċepita minn ohtha Frances Farrugia, jirriżulta mill-kopji tal-ktieb tal-kera esebiti bħala **Dok EF7** a fol 36 *et seq* tal-proċess, u kif ukoll mill-prospett li gie anness mal-affidavit tal-intimata Josephine Farrugia bħala **Dok. JF1** a fol 67 tal-process, illi l-kera għas-sena 2021 kienet fl-ammont ta' € 216.00 fis-sena. Dan b'kuntrast mal-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża odjerna kif stmat mill-Perit Tekniku fir-Rapport tiegħu[32];

49. In oltre, ġialadarba l-intimata Josephine Farrugia kienet diġa tirrisjedi fil-fond mertu tal-kawża fis-sena 1995, u rikonoxxuta bħala inkwilina, l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-inċertezza illi kellha r-rikorrenti u l-antekawża tagħha dwar meta kien ser jirnexxilha tieħu lura l-pussess tal-fond, stante illi l-Artikolu 1531F tal-Kap 16[33] kien jgħid illi:

Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għandha tiġi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju 2008, kif ukoll żewġha jew martu jekk jgħixu flimkien u mhux separat jew separata legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:

50. Meta din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni dawn il-fatturi u l-ġurisprudenza suċitata, din il-Qorti tirrileva illi filwaqt illi huwa minnu illi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti tjiebet bl-Att X tal-2009, dawn l-awmenti ma żidux il-kera b'mod

---

[32] A fol 74 tal-proċess. Il-valur lokatizju għal 2021 skont l-istima tal-Perit Tekniku kien fl-ammont ta' €7,066 fis-sena.
[33] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021

sostanzjali, iżda biss b'persentaġġ żgħir. Dan aktar u aktar meta wieħed jikkonsidra l-valur lokatizju attribwit lill-proprjeta' in kwestjoni mill-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu[34]. Peress illi, fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, introdott permezz tal-Att X tal-2009, ir-rikorrenti baqgħet marbuta b'kundizzjonijiet imposti fuqha mill-Istat, din il-Qorti hija tal-fehma, bħalma kienet din il-Qorti kif diversement presjeduta u l-Qorti Kostituzzjonali fil-ġurisprudenza suċitata, illi l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 ma kinux biżżejjed sabiex itaffu l-iżvantaġġ illi kien poġġa lir-rikorrenti fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

51. Madanakollu, il-Qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat in kwantu jeċċepixxl illi s-sitwazzjoni nbiddlet bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. L-Att XXIV tal-2021 introduċa rimedji fil-liġi illi proprjetarji ta' fondi illi l-kirjiet tagħhom kienu soġġetti għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kellhomx qabel l-1 ta' Ġunju 2021;

52. L-Artikolu 4A tal-Kap 69 ta lis-sidien ta' proprjetajiet illi l-kirjiet fi proprjeta' tagħhom hija regolata bil-Kap 69 mezzi illi permezz tagħhom jistgħu jitolbu r-reviżjoni tal-kera, filwaqt illi l-Artikoli 8 u 9 tal-Kap 69 jipprovdu mekkaniżmu għar-ripresa tal-pussess tal-fond illi jkun mikri lil terzi ai termini tal-Kap 69. Jirriżulta għalhekk b'mod ċar illi r-rikorrenti, sa mill-1 ta' Ġunju 2021, akkwistat rimedju għall-ilmenti tagħha bil-possibilta' illi tintavola proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jikkonsidra ċ-ċirkostanzi u l-kundizzjonijiet tal-kirja in vigore.

53. Madanakollu, peress illi l-Att XXIV tal-2021 ġie promulgat fit-28 ta' Mejju 2021, b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021, l-ilment tar-rikorrenti f'dak illi jirrigwarda s-snin preċedenti huwa ġustifikat. Wieħed irid iżomm f'moħħu illi r-rikorrenti qegħda tilmenta minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali sofferti minnha sa mill-1987[35]. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-

[34] A fol 74 tal-proċess
[35] Vide t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju mill-Perit Tekniku fil-verbal a fol 26 tal-proċess

rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħha u tal-antekawża tagħha qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

54. Fuq dan il-binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat*** suriferita:

> *Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.*
>
> *Għaldaqstant fiż-żmien rilevanti jirriżulta illi l-mekkaniżmu stabbilit mil-liġi applikabbli dak iż-żmien wassal għall-kumpens li kien ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.*
>
> *Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex l-intimati Mizzi jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta' tar-rikorrent huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.*

55. L-istess ġie ritenut ukoll minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et***[36]

> *Il-Qorti tinnota wkoll li bis-saħħa tal-Att Numru XXIV tal-2021 (artiklu 4A tal-Kap 69) saru xi emendi oħra fosthom emenda marbuta maż-żieda fil-kera permezz ta' liema s-sidien għandhom il-possibilita' li jitolbu lill-Qorti tawtorizza ż-żieda fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Għalkemm dawn l-emendi ġabu aktar titjib fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħar-rikorrenti, tali emendi ma jinnewtralizzawx il-leżjoni li kienu ilhom isofru fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom għas-snin ta' qabel ma daħal fis-seħħ dan l-Att. Jingħad pero' li mill-introduzzjoni tagħhom fit-28 ta' Mejju 2021 'il quddiem il-Qorti hija sodisfatta li l-emendi ntrodotti qegħdin jilħqu bilanċ proporzjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.*

56. Għaldaqstant, in konklużjoni, f'dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijjiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, din il-Qorti tikkonsidra illi filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 offra raġġ ta' tama lil proprjetarji ta' proprjeta' illi l-kirjiet tagħhom huma regolati bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif ġie appena senjalat, din il-Qorti xorta waħda hija tal-fehma illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta impona fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv għal medda ta' snin, u dan stante illi ma nżammx, per kawża tal-istess liġijiet in vigore, bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti *qua* proprjetarja;

[36] Rik Kost Nru 222/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Miriam Hayman, 30 ta' Marzu 2022

57. In oltre, f'dawk illi huma l-emendi illi daħlu fis-seħħ matul is-snin, l-Att X tal-2009 ftit li xejn għamel impatt sabiex itaffi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti, filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 indirizza biss is-sitwazzjoni tar-rikorrenti mill-2021 'il quddiem. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** it-tielet element illi jeħtieġ jirriżulta sabiex ma jkunx hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti fit-termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, limitatament, iżda, sa Mejju 2021**.

E. L-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem

58. L-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jistabbilixxi illi, *"ebda liġi ma għandha tagħmel xi disposizzjoni li tkun diskriminatorja sew fiha nnifsiha jew fl-effetti tagħha",* u li *"ħadd ma għadu jiġi trattat b'mod diskriminatorju minn xi persuna li taġixxi bis-saħħa ta' xi liġi miktuba jew fil-qadi tal-funzjonijiet ta' xi kariga pubblika jew xi awtorita' pubblika"*. Il-liġi tiddefinixxi *"diskriminatorju"* bħala *"għoti ta' trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva skont ir-razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru li minħabba fihom persuni ta' deskrizzjoni waħda bħal dawn ikunu suġġetti għal inkapaċitajiet jew restrizzjonijiet li persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn ma jkunux suġġetti għalihom jew ikunu mogħtija privileġġi jew vantaġġi li ma jkunux mogħtija lil persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn."*

59. Mill-banda l-oħra, l-Artikolu 14 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jgħid illi:

> *It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f' din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr*

diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta`, twelid jew status ieħor.

60. Fir-rikors promotur, ir-rikorrenti ssostni illi s-sitwazzjoni hija diskriminatorja ai termini ta' dawn iż-żewġ provvedimenti fil-liġi, senjatament bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 1995;

61. Madanakollu, ir-rikorrenti mbagħad tonqos milli tressaq xi prova illi turi illi bit-tħaddim tal-liġi minnha impunjata persuni oħra fl-istess sitwazzjoni bħal tagħha ġew trattati differenti minnha. Saħansitra lanqas torbot l-allegat ilment tagħha ta' diskriminazzjoni ma' xi wieħed mill-motivi elenkati fl-Artikolu 45 jew l-Artikolu 14;

62. Konsegwentement, **din il-Qorti ma tistax issib leżjoni tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u/jew tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea**.

F. Likwidazzjoni ta' Kumpens

63. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi tingħata rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji;

64. Fl-ewwel lok għandha tiġi stabbilita **d-data illi minnha bdiet issofri leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha r-rikorrenti**;

65. Ir-rikorrenti mhux tikkontesta l-fatt illi kwalsiasi kumpens illi jista' jingħata ma jistax jippreċedi t-30 t'April 1987, fit-termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta[37];

66. Din il-Qorti rat illi r-rikorrenti akkwistat il-fond bħala eredi universali t'ohtha Frances Farrugia[38]. Fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[39], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[40], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[41], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[42]**,** ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[43] u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[44], ir-rikorrenti hija għalhekk ukoll entitolata għal kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti minn ohtha, u dan stante illi huwa llum ben stabbilit illi min jiret fond bħala eredi universali, ikollu dritt għal kumpens saħansitra anke għall-perjodu illi fih kienu għadhom proprjetarji l-antekawża tiegħu, u dan peress illi l-eredi "jidħol fiż-żarbun" tad-defunt;

67. Finalment, hekk kif ġie spjegat aktar 'il fuq, mhux sejjer jingħata kumpens minn Mejju 2021 'il quddiem;

68. Fit-tieni lok, imbagħad, **għandu jiġi stabbilit il-*quantum* dovut lir-rikorrenti qua kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti minnha**;

69. Skont il-**<u>Perit Tekniku Dr. Konrad Xuereb</u>**[45], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

---

[37] Vide t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju mill-Perit Tekniku fil-verbal a fol 26 tal-proċess
[38] Vide testment ta' Frances Farrugia **Dok. EF2** annessa mar-rikors promotur, a fol 10 *et seq* tal-proċess
[39] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[40] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[41] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[42] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[43] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[44] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022
[45] Vide rapport tal-Perit Tekniku a fol 68 *et seq* tal-proċess.

Mis-Sena	Sas-Sena	Valur Lokatizju Annwali (€)
1987	1991	€ 833
1992	1996	€ 1,366
1997	2001	€ 2,439
2002	2006	€ 3,266
2007	2011	€ 5,151
2012	2016	€ 4,894
2017	2021	€ 7,066
	Ammont Globali	**€125,075**

70. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[46], qalet illi:

> *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 tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (**Grima vs Mamo et noe** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

[46] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

> *"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (**Cauchi vs Mercieca** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u **Calleja noe vs Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*

> *"Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata 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)*

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, ma sarux mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku u lanqas ma saret xi talba għall-ħatra ta' periti perizjuri. Għaldaqstant, din il-Qorti, wara illi rat il-kontenut tar-Rapport tal-Perit Tekniku, tiddikjara <u>illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha</u>;

71. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, jirriżulta mill-kotba tal-kera[47] illi l-kera globali, kif anke miġbura fil-qosor fil-prospett immarkat **Dok JF1** a fol 67 tal-proċess, perċepita fuq il-fond fl-intier tiegħu tul is-snin kienet fis-somma ta' <u>**€4,033.80**</u>;

---

[47] **Dok EF7** a fol 36 *et seq* tal-proċess

72. F’dak li jirrigwarda likwidazzjoni ta’ **kumpens pekunjarju**, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista’ tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita’ mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta’ kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta’ fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta’ sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista’ jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista’ tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista’ jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f’kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta’ kull każ.* [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

73. F’dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandha tiġi kkompensata r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[48]:

---

[48] Appl No 14013/19, 25 ta’ Ġunju 2021. Applikata wkoll, fost oħrajn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** suċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim’Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta’ Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim’Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta’ Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim’Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta’ Diċembru 2021 (in ġudikat)

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

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[49] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat] *tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."* Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[50], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li*

[49] Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022
[50] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021

Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)" u li *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* ***John Pace v. Avukat tal-Istat et*** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

74. In konklużjoni, għalhekk, fid-dawl tal-provi dokumentarji in atti, jiġi kkunsidrat illi:

    a. Il-valur totali ta' kera perċepita kien fl-ammont ta' **<u>€4,033,80</u>**;

    b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħha kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **<u>€125,075</u>**;

    c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 125,075 – **30% għall-interess ġenerali** = € 87,552.50
€ 87,552.50 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 70,042
€ 70,042 - **€ 4,033.80 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€ 66,008.20</u>**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' sitta u sittin elf u tmien Ewro u ghoxrin centezmu **(€<u>66,008.20</u>);**

75. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **sitt elef Ewro (€ 6,000)**, u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin u li danni non-pekunjarji ma jintirtux;

76. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat, u dan fid-dawl ta' konsiderazzjonijiet magħmula fir-rigward ta' Josephine Farrugia aktar 'il fuq f'din is-sentenza.

G. Spejjeż Ġudizzjarji

77. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti ma kienetx tidħol fl-ispejjeż illi tintavola l-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħha per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu fil-maġġor parti tagħhom sopportati mill-Avukat tal-Istat;

78. Madanakollu, in vista tal-fatt illi din il-Qorti mhix ser tilqa' t-talbiet rikorrenti in kwantu jagħmlu referenza għall-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti hija tal-fehma illi r-rikorrenti għadnha tbati wkoll parti mill-ispejjeż ġudizzjarji;

79. Din il-Qorti sejra għalhekk tordna illi r-rikorrenti tħallas parti waħda minn sitta (1/6) tal-ispejjeż ġudizzjarji, filwaqt illi l-intimat Avukat tal-Istat iħallas ir-rimanenti ħames partijiet minn sitta (5/6).

Decide

80. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

(i) **Tilqa' *in parte* l-ewwel talba rikorrenti,** billi tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Josephine Farrugia għall-

fond numru erbgha u ghoxrin (24), Raymond Caruana Street, Gudja u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda ta' Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) **limitatament sa Mejju 2021.** Mill-kumplament tiċħad it-talba rikorrenti in kwantu ssir referenza għal leżjoni tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

(ii) **Tilqa' t-tieni talba rikorrenti** billi tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet ta' Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 li ma krejawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Liġi;

(iii) **Tilqa' t-tielet talba rikorrenti** u tillikwida danni pekunjarji fis-somma ta' **sitta u sittin elf u tmien Ewro u ghoxrin centezmu (€66,008.20)** u danni non-pekunjarji fis-somma ta' **sitt elef Ewro (€6,000);**

(iv) **Tilqa' r-raba' talba rikorrenti** u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Liġi bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

(v) **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni;

Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu in kwantu għal parti waħda minn sitta (1/6) mir-rikorrenti u ħames partijiet minn sitta (5/6) mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Christabelle Cassar
Deputat Reġistratur