QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tallum il-Ġimgħa sittax (16) ta' Mejju, 2025

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 438/2023 MH

Numru: 2

Carmen Debono
vs
L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti tal-31 ta' Awwissu 2023** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

> 1. *"Illi l-esponenti hija s-sid tal-propjeta' li ggib l-indirizz 475, Triq il-Vittorja, Qormi, liema propjeta' kienet sas-sena li ghaddiet (u cioe sa April 2022) okkupata minn certu Ludgarda Brancaleone, l-armla tal-inkwilin, Benny Brancaleone, taht titolu ta' kera versu Lm60 fis-sena.*

2. *Illi l-istess kera kienet ilha fis-sehh ghal madwar tmienja u hamsin (58) sena b'dan illi l-inkwilina kienet wirtet l-istess kirja minghand zewgha Benny Brancaleone. Il-kera kienet ilha mgedda sena ghal sena skont id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta peress illi l-istess kera kienet ilha fis-sehh minn qabel is-sena 1995 — u dan bi pregudizzju ghad-drittijiet tal-esponenti, stante li l-kera mhallsa mill-inkwilin, liema kera kienet restritta bil-ligi, ma tirriflettix il-valur reali fuq is-suq tal-proprjeta' .*

3. *Illi fil-fatt, il-kera mhallsa mill-inkwilin sat-terminazzjoni tal-kirja fApril 2022), kienet ta' mitejn u hamsin Ewro (€250) fis-sena (Ara kopji tal-ktieb tal-kera hawn annessi u mmarkati Dok B). B'hekk l-ammont ta' kera li kienet qed tircievi l-esponenti huwa del tutto irrizorju, partikolarment meta kkumparat mal-valur lokatizzju tal-propjeta' fis-suq attwali, u dan kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza.*

4. *Illi jikkonsegwi li l-fatti fuq spjegati iwasslu ghal lezjoni tara tad-dritt ta' propjeta' tal-esponenti u dan stante li jezisti sproporzjon qawwi u inekwivoku bejn dak illi l-esponenti kienet u ilha tircievi bhala kera ghal dawn 58 sena, u l-introjtu lokatizzju illi l-propjeta' kienet trendi fuq is-suq li kieku l-esponenti kienet hielsa tikri l-propjeta' de quo versu kera gusta li tirrifletti l-valur reali tal-istess.*

5. *Illi multo magis jaghti l-kaz li l-esponenti ma kinitx hielsa timponi kundizzjonijiet iktar favorevoli u wisq anqas kellha l-fakulta' ttemm ir-relazzjoni lokatizzja li giet imposta fuqha ex lege (hlief f'kazijiet restrittissimi li jipprovdi ghalihom specifikament il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta). Fil-fatt il-kera giet itterminata dan l-ahhar u cioe f'April tas-sena 2022 biss ghaliex l-inkwilina kellha tmur tghix gewwa home wara li miet ir-ragel taghha.*

6. *Illi huwa minnu li dan l-ahhar gie introdott l-Att XXIV tal-2021, pero dan l-Att ma jaghtix rimedju ghall-ksur tad-dritt ta' tgawdija tal-propjeta' li kien ilu ghaddej fil-konfront tal-esponenti ghal dawn is-snin kollha. Anzi, l-fatt stess li llegislatur biddel il-ligi sabiex introduca dan l-Att, juri li huwa rrikkonoxxa li kien hemm fis-sehh vjolazzjoni.*

7. *Illi l-esponenti ghalhekk tishaq illi, b'konsegwenza diretta tad-dispozizzjonijiet relattivi tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta hija effettivament kienet qed igarrab piz indivdiwali, eccessiv u sproporzjonat, konsegwenza ta' impozizzjoni legali ikkrejata mill-iStat, partikolarment meta mqabbel mal-ghan ewlieni tal-ligi msemmija, u dan bi ksur tal- Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ghall-Konvenzjoni Ewropea ghall-Harsien tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali.*

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu li din il-Qorti joghgobha, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

1. *Tiddikjara li l-fatti hawn fuq deskritti u cioe bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponenti soffriet vjolazzjoni tad-dritt ghat-tgawdija tal-propjeta' taghha kif protett mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ghall-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

2. *Tillikwida ghalhekk ammont ta' kumpens pekunjarju u non-pekunjarju ghal tali vjolazzjoni;*
3. *Tikkundanna lill-Avukat tal-iStat ihallas il-kumpens hekk illikwidat lill-esponenti;*

4. *Taghti kull ordni, direttiva u/jew provvediment ulterjuri sabiex tpoggi lill-esponenti, kemm jista' jkun, fl-istatus quo ante tal-vjolazzjoni.*

Bl-ispejjez u b'rizerva ghal kwalunkwe azzjoni ohra spettanti lill-esponenti skont il-ligi."

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tal-25 ta' Ottubru 2023**[1] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

[1] Fol 30 et seq

1. *"Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandha iġġib prova xierqa tat-titolu li allegatament tgawdi fuq il-proprjetà in kwistjoni u tipprova li għandha jedd li tirċievi kera minn din il-proprjetà;*

2. *Illi preliminarjament ukoll, jekk jirriżulta li r-rikorrenti jew l-ante-kawża tagħha ma eżawrewx ir-rimedji ordinarji mogħtija lilhom bil-liġi, din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli tistħarreġ ulterjorament l-ilmenti mressqa. Dan a tenur tal-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

3. *Illi bla ħsara għall-premess, ir-rikorrenti jeħtieġ li tressaq prova li permezz tagħha jintwera li din il-proprjetà hija soġġetta għall-kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kaptiolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

4. *Illi bla ħsara għall-premess, il-pretensjonijiet, l allegazzjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda;*

5. *Illi bla ħsara għas-suespost u f'kull każ ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-***terminu oriġinali** *tal-kirja. Dan għaliex sakemm għalaq it-terminu oriġinali tal-kirja, il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-kirja kienu dawk li ġew determinati mir-rikorrenti stess jew l-antekawża tagħha mingħajr l-ebda intervent tal-liġi, u għaldaqstant mingħajr l-ebda indħil mill-Istat. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li kkuntrattaw ir-rikorrenti jew l-ante-kawża tagħha stess u dan dejjem skond il-prinċipju fondamentali ta' pacta sunt servanda;*

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

7. *Illi bla ħsara għas-suespost, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta ma jilledux id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja*

dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

8. *Illi bla ħsara għas-suespost, mill-lenti tal-***ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali,** *l-esponent iwieġeb li skond il-proviso ta' dan l-artikolu Konvenzjonali, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali. Għalhekk ma jistax jinstab ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

9. *Illi bla ħsara għas-suespost, jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mill-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali. Għalhekk ma ġewx vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tar-rikorrent u ma hemmx ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

10. *Illi dejjem bla ħsara għal dak sueċċepit, f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistawx jinvoka l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987). Dan qed jingħad għaliex skond l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jsir qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin*

(1987) ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

11. *Illi bla ħsara għas-suespost, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, wieħed ma jistax jilmenta li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat jew li m'għandux rimedju effettiv. Skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu lil Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors. Din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb u ġust bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Illi in oltre' u mingħajr preġudizzju għas-suespost, dejjem skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx ikollhom protezzjoni mill-Istat. Tajjeb li jiġi mfakkar li tali eżerċiżżju ma huwiex wieħed ta' darba u daqshekk, iżda skond l-artikolu 4A(8) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jista' jerġa jiġi mwettaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fiċ-ċirkustanzi ekonomiċi tal-kerrej;*

12. *Illi stante li ma ġewx u ma humiex qegħdin jiġu leżi id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;*

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

14. *Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku għal grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tiddeċiedi li tordna lill-esponent iħallas xi kumpens jew danni lir-rikorrenti, dan għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti <u>d-data ta' minn meta l-proprjetà in kwistjoni ġiet tappartjeni lir-rikorrenti sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;</u>*

15. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi.*

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

Rat il-provi mressqa u s-sottomissjonijiet magħmula;

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

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

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-proċeduri odjerni r-rikorrenti, bħala sid tal-fond numru 475, Triq il-Vittorja, Qormi tallega li nkisrulha d-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Dan b'riżultat tat-tħaddim tal-Kap 69 u 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Hija qed titlob rimedji li jagħmlu tajjeb għal tali vjolazzjoni.

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

A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

1. **Ir-rikorrenti Carmen Debono** xehdet dwar il-provenjenza tat-titolu tagħha fuq il-fond mertu tal-kawża. Tat ukoll dettalji dwar fatti marbuta mal-kirja in kwistjoni u spjegat anke li din intemmet f'April 2022 meta l-inkwilina Ludgarda Brancaleone kienet telqet mill-proprjeta' biex tmur tgħix ġo home u ġew ritornati ċ-ċwievet. Ir-rikorrenti semmiet ir-raġunijiet li wassluha sabiex tintavola l-proċeduri odjerni.

2. **Mario Debono, iben ir-rikorrenti** xehed li meta l-fond ġie ritornat mill-inkwilina, kien fi stat ħażin u jeħtieġ spejjeż biex jerġa' jiġi fi stat abitabbli.

3. **Savio Borg, għan-nom tal-Kummissarju Eelettorali**, xehed dwar ir-residenza tal-familja Brancaleone għall-perjodu mill-1987 'il quddiem.

4. Fir-relazzjoni tiegħu **l-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Dr Konrad Xuereb** spjega l-konstatazzjonijiet li għamel fuq il-post waqt l-aċċess li sar.

Huwa elenka wkoll il-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq ħieles fil-perjodu mill-1987 sal-2023.

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

6. 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 kristalizżat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[2] -

> *"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*
>
> *Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti*

[2] Rik 988/08

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 appena riferut 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 mhumiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

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

B. <u>Eċċezzjonijiet Preliminari</u>

1. ***Prova tat-titolu***

Fl-ewwel eċċezzjoni l-Avukat tal-Istat jgħid li r-rikorrenti għandha ġġib prova xierqa tat-titolu tagħha fuq il-proprjeta' u tipprova l-jedd li tirċievi l-kera minn fuq din il-proprjeta'.

Fil-każ **Carmen Debono et vs Avukat tal-Istat et deċiż fis-26 ta' Settembru 2023** ingħad hekk -

"23. Dwar it-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat, filwaqt illi jirrikonoxxi illi jirriżulta mill-atti tal-kawża illi meta nfteħet din il-kawża r-rikorrenti kienu tassew proprjetarji tal-fond in kwestjoni, jissottometti illi kien ikun ta' ġid kieku r rikorrenti ppreżentaw xi riċerki testamentarji jew dokumentarji oħra illi kienu jixhdu illi r-rikorrenti mhumiex biss proprjetarji imma anke użufruttwarji tal fond in kwestjoni;

24. 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:

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 intlaħaq.

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

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.

26. Hekk ukoll ġie rilevat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et4 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 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."*

Fid-dawl tal-ġurisprudenza ċitata l-Qorti tosserva li l-provi mressqa juru li r-rikorrenti wirtet il-fond in kwistjoni mingħand żewġha Salvatore Debono bis-saħħa tat-testment tas-17 ta' Marzu 2011. Huwa miet fis-6 t'April 2023.

Minn naħa tiegħu huwa wiret il-fond mingħand ħutu u ġew esebiti l-atti notarili relattivi. Huwa minnu, kif josserva l-Avukat tal-Istat li fit-testmenti ta' ħutu Francesca Debono u Carmela Debono kien tħalla użufrutt tul ħajjithom fuq il-mobbli u mmobbli lil Carmela Debono flimkien ma'Antonio Debono u lil Francesca Debono u Antonio Debono rispettivament. Huwa minnu wkoll li filwaqt li ġew esebiti ċ-ċertifikati tal-mewt ta' Francesca u Carmela Debono ma hemmx dokumenti fl-atti li juru li Antonio Debono ġie nieqes.

L-Avukat tal-Istat jargumenta li għalhekk f'każ li jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hija m'għandha tirċievi ebda kumpens peress li dan se mai jappartjeni kollu lil Antonio Debono.

Il-Qorti pero' tosserva li l-atti juru provi li jimmilitaw favur il-fatt li fil-frattemp kien hemm żviluppi u li fil-mument tal-intavolar tal-kawża r-rikorrenti kienet is-sid uniku tal-fond bid-drittijiet kollha li dan iġib miegħu.

Issir referenza għad-dikjarazzjoni causa mortis ta' żewġha Salvatore Debono li saret fis-16 ta' Lulju 2024 u li tindika bl-aktar mod ċar li fil-mument tal-mewt tiegħu huwa kien jippossjedi l-intier tal-proprjeta' mertu tal-kawża. Anke l-aħħar irċevuti tal-kera huma ffirmati minn S.Debono u fl-aħħar irċevuta datata 25 t'April 2022 iċ-ċwievet ġew ritornati lill-istess Salvatore Debono. Antonio Debono ma jiffigura mkien.

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti tqis li din il-prova hija sodisfatta u għalhekk sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

2. ***Rimedji ordinarji***

Fit-tieni eċċezzjoni l-intimat argumenta li r-rikorrenti jew l-antekawża tagħha ma eżawrewx ir-rimedji ordinarji disponibbli għalihom.

L-artikolu 4 (2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) jipprovdi hekk –

> *"Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1), u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li għat-tgawdija tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:*
>
> *Iżda l-qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi ordinarja oħra."*

Fuq skorta ta' ġurisprudenza ormai kristalizżata, il-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti u l-antekawża tagħha kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom u fil-każ affermattiv jekk tali rimedji setgħux jakkordaw rimedju sħiħ għall-lanjanzi kollha tagħhom.

Madankollu tispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li - fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni – **tagħżel HI** jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-

fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu meżżi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[3]:

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

Fl-isfond tal-prinċipji ġurisprudenzjali elenkati l-Qorti hija tal-fehma li din l-eċċezzjoni mhijiex akkoljibbli.

Jiġi osservat li kwalukwe lanjanzi li setgħu jitressqu quddiem il-fora ta' kompetenza ordinarja b'rabta mal-kirja mertu tal-kawża, kienu fi kwalunkwe każ ser ikunu ristretti għall-applikazzjoni tal-liġi li llum tinsab taħt skrutinju u għalhekk ebda eżitu ma seta' jitqies li jkun effettiv, xieraq jew effikaċi.

Inoltre, jiġi osservat li l-fora ordinarji ma għandhomx il-kompetenza li jeżaminaw u jiddeċiedu dwar lanjanzi ta' ksur ta' dritt fundamentali għat-tgawdija ta' proprjeta' kif imressqa fil-proċeduri odjerni.

[3] Rik 40/10

Għaldaqstant, din l-eċċezzjoni dwar ir-rimedji ordinarji ser tiġi miċħuda.

3. *Kirja soġġetta għall-Kap 69*

Fit-tielet eċċezzjoni l-Avukat tal-Istat jirrileva li r-rikorrenti għandha turi li l-fond in kwistjoni huwa suġġett għal kirja protetta ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-provi juru li l-kirja in kwistjoni kienet ilha fis-seħħ sa minn qabel l-1995. Issir referenza primarjament għax-xhieda tar-rikorrenti, għall-irċevuti tal-kera u anke għall-estratti mir-reġistru elettorali kollha esebiti in atti.

Il-Qorti ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

Ċ. <u>MERTU</u>

Fl-ewwel talba r-rikorrenti qed titlob lill-Qorti tiddikjara illi minħabba l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta, hija sofriet vjolazzjoni tad-drittijiet tagħha taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni għall-perjodu kollu li l-kirja damet fis-seħħ.

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

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

Sostanzjalment l-Istat jargumenta fost l-oħrajn li skont il-*proviso* tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Jgħid ukoll li d-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 u 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma leġittimi u promulgati fl-interess ġenerali għax maħsubin biex jipproteġu persuni milli jitkeċċew mill-abitazzjoni tagħhom u jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali.

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

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

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

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

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

> *"Huwa magħruf li l-Istat għandu marġni ta` apprezzament wesgħin meta jiġi biex jintroduċi leġislazzjoni sabiex itaffi problemi ta` akkomodazzjoni.*
>
> *Fil-każ ta`* ***Spadea and Scalabino vs Italy*** *deċiż fit-28 ta` Settembru 1995 l-ECHR osservat :-*
>
> *"The second paragraph reserves to States the right to enact such laws as they deem necessary to control the use of property in accordance with the general interest. .*
>
> *.. . . Such laws are especially common in the field of housing, which in our modern societies, is a central concern of social and economic policies. . . . . In order to implement such policies, the legislature must have a wide margin of appreciation . . . .The Court will respect the legislature`s judgment as to what is in the general interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation. . . . . an interference must strike a fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights. . . .There must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim pursued."*

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

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

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

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

58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State`s interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord`s property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State`s conduct. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy,

[GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).

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

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

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

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

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

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

> *"57. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State`s interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see 9 App.No.1046/12) -ECHR 25 ta` Frar 2016. James and Others, cited above, § 50, and Amato Gauci, cited above, § 57).*
>
> *58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State`s interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord`s property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State`s conduct (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151)."*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"……fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali datata 31 ta' Jannar, 2014 fl-ismijiet ***AIC Joseph Barbara et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et*** *inghad illi:*
'...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is- sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.'.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Huwa paċifiku u aċċettat minn ġurisprudenza kostanti li l-Istat għandu d-dritt u l-obbligu li jippromulga l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Infatti l-Istat għandu f'idejh diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi

liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Madankollu, fit-tħaddim ta' din id-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' persuni (inkwilini ta' fondi għal fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' persuni oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija;

2. Għalkemm l-emendi li saru bis-saħħa tal-Att X tal-2009 fil-Kodiċi Ċivili ġabu titjib fil-qagħda tas-sidien, dan mhuwiex 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-inkwilini Brancaleone matul il-perjodu tal-kirja kif regolat mill-provvedimenti tal-liġi mpunjati u ċ-ċifri stmati mill-perit tekniku Dr Konrad Xuereb fir-rapport tiegħu m'hemmx dubju li hemm disparita' sproporzjonata bejniethom;

3. Apparti dan kollu, matul il-perjodu li fih kienet fis-seħħ il-kirja (almenu sa ma daħal l-Att XXIV tal-2021 kif ser jingħad) kien hemm ukoll l-inċertezza għar-rigward ta' meta r-rikorrenti u l-aventi kawża tagħha kien ser ikollhom id-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-awtoriżżazzjoni 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-ċirkustanzi, 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 odjerna u l-antekawża tagħha, l-istess bħal sidien oħra fl-istess pożizzjoni tagħhom, spiċċaw iġorru piż sproporzjonat u nġust fuqhom peress li nħoloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tagħha min-naħa waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra;

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

B'riżultat tas-suespost jirriżulta li l-mekkaniżmu leġislattiv in eżami ma jipprovdix għal salvagwardji adegwati favur ir-rikorrenti, b'dana li allura hija u l-antekawża tagħha kienu kostretti li jġorru fuqhom piż sproporzjonat u inġust.

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

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

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

Il-kirja kienet ilha fis-seħħ sa mis-snin sittin. Madankollu, 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."*

Inoltre, kif ingħad fis-suespost, il-provenjenza tat-titolu tar-rikorrenti ġejja mill-wirt ta' żewġha li minn naħa tiegħu wiret lil ħutu.

Il-Qorti hija konsapevoli tal-fatt li m'hemmx ġurisprudenza uniformi dwar jekk werrieta bħar-rikorrenti odjerna tistax tilmenta għall-perjodi qabel ma saret sid 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'[4] 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[5].

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

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

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

> *"Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu.*

[4] **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

[5] **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

> *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 Carmen Debono ser jitqiesu li jkopru anke perjodi li fihom il-proprjeta' in kwistjoni kienet għadha tappartjeni lil żewġha stante li huwa meqjus li hija daħlet fiż-żarbun tiegħu bħala eredi.

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 ġiet fi tmiemha f'April 2022, il-Qorti tinnota li fil-frattemp ġew introdotti emendi bis-saħħa tal-Att Numru XXIV tal-2021 li huma meqjusa li jindirizzaw adegwatament l-ilmenti tar-rikorrenti minn hemm 'il quddiem.

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

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

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

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

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

Fid-dawl tal-konklużjonijiet suesposti, sejrin jiġu miċħuda l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat enumerati minn ħamsa sa disgħa filwaqt li se tilqa' l-eċċezzjonijiet numru għaxra u ħdax.

D. <u>RIMEDJU</u>

Permezz **tal-bqija tat-talbiet** r-rikorrenti qed titlob rimedji opportuni għal tali vjolazzjoni.

Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konklużjonijiet raġġunti b'rabta mal-ewwel talba, l-uniku rimedju għandu jkun kumpens pekunarju u non-pekunarju.

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 Dr Konrad Xuereb –

Mit-30 t'April 1987 sal-31 ta' Diċembru 1987 - €502

Mill-1988 sal-1991 - €3,012

Mill-1992 sal-1996 - €6,175

Mill-1997 sal-2001 - €11,053

Mill-2002 sal-2006 - €14,775

Mill-2007 sal-2011 - €23,300

Mill-2012 sal-2016 - €22,135

Mill-2017 sal-2020 - €25,568

Mill-1 ta' Jannar sas-27 ta' Mejju 2021 - €2,603.41

Total: €109,123.41

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ta' €109,123.41 ser isir tnaqqis ta' 30% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi mpunjata. Mela s-somma issa hija ta' €76,386.39. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti u l-antekawża tagħha kien jirnexxilhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €61,109.12.

Minn din is-somma ta' €61,109.12 għandha titnaqqas il-kera mħallsa mill-inkwilini matul il-perjodu msemmi. Mill-provi mressqa jirriżulta li l-ammont imħallas ta' kera huwa kif ġej:

Mit-30 t'April sal-31 ta' Diċembru 1987 @ €139.76 (LM60) fis-sena - €93.20

Mill-1988 sal-2009 @ €139.76 fis-sena - €3,074.72

Mill-2010 sal-2019 @ €186 fis-sena - €1,860

Sena 2020 - €250

Mill-1 ta' Jannar sas-27 ta' Mejju 2021 @ €250 fis-sena - €101.68

Total: €5,379.60

Mela **s-somma ta' kumpens pekunarju hija ta' €55,729.52**.

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.

It-tieni u t-tielet talba ser jintlaqgħu għalhekk kif ingħad.

Peress li l-Qorti mhix se takkorda rimedji oħra, r-raba' talba tar-rikorrenti ser tiġi miċħuda.

Ser tintlaqa' l-eċċezzjoni numru erbatax **tal-intimat Avukat tal-Istat safejn marbuta mal-Att XXIV tal-2021.**

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

1. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat enumerati wieħed u tlieta, ser tilqa' l-eċċezzjonijiet tiegħu enumerati għaxra, ħdax u safejn marbuta mal-Att XXIV tal-2021 anke l-eċċezzjoni numru erbatax filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

2. **Tiċħad ir-raba' talba tar-rikorrenti;**

3. **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti kif ingħad fis-sentenza u tiddikjara illi bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Att X tal-2009, dawn il-liġijiet taw dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilini Brancaleone fir-rigward tal-fond 475, Triq il-Vittorja, Qormi u għalhekk ġew leżi d-drittijiet**

fundamentali tagħha kif sanċiti fl-Ewwel Artiklu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan għall-perjodu mit-30 t'April 1987 sas-27 ta' Mejju 2021;

4. **Tilqa' t-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti u tillikwida danni pekunarji u non-pekunarji minħabba l-ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha u dan fis-somma globali ta' ħamsa u sittin elf seba' mija u disgħa u għoxrin Ewro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€65,729.52) in kwantu għal ħamsa u ħamsin elf seba' mija u disgħa u għoxrin Ewro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€55,729.52) bħala danni pekunarji u għaxart elef (€10,000) bħala danni non-pekunarji;**

5. **Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas tali kumpens lir-rikorrenti flimkien mal-ispejjeż tal-kawża.**

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Rita Falzon
Dep. Reġ.