FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF
IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum l-Erbgħa, 21 ta' Mejju, 2025

Kawża Nru. 4

Rik. Nru. 47/2023 ISB

Jennifer Carmen Scerri (ID 448063(M))
u Dr. Matthew Xuereb (ID. 576392(M))

vs

L-Avukat ta' l-Istat u
Maria Perren

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Jennifer Carmen Scerri et**, tas-6 ta' Frar 2023, li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

1) *Tiddikjara li qegħdin jigu vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319) stante l-protezzjoni li l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti lill-intimati fid-detenzjoni tal-fond appartament internament immarkat numru erbgħa (4) formanti parti minn block bini bin-numru seba' u tmenin (87), u li jġib l-isem Tancred Flats, fi Triq Manuel Dimech Street, Sliema, ir-rikorrenti qed jiġu mċaħħda l-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess fond u lanqas speranza reali li qatt jiksbu l-istess u dan kif ser jirrizulta waqt is-smiegħ u t-trattazzjoni ta`dan ir-rikors.*
2) *Taghtiha dawk ir-rimedji li jidhrilha xierqa ghat-twettiq ta' dawn id-drittijiet fondamentali fuq imsemmija, fosthom li tiddikjara illi l-intimata m'għandhomx jibqgħu igawdu l-protezzjoni li jagħtihom il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta vis-a-vis il-fond mikri lilhom ossia l-appartament internament immarkat numru erbgħa (4) formanti parti minn block bini bin-numru seba' u tmenin (87), u li jġib l-isem Tancred Flats, fi Triq Manuel Dimech Street, Sliema.*
3) *Tiffissa kumpens dovut lir-rikorrenti minhabba dan il-ksur ta' drittijiet hawn fuq indikati,*

U dan wara illi ppremettew:

1. *Illi r-rikorrenti Jennifer Carmen Scerri kienet il-proprjetarja tal-appartament internament immarkat bin-numru erbgħa (4) formanti parti minn block bini bin-numru seba' u tmenin (87), u li jġib l-isem Tancred Flats, fi Triq Manuel Dimech Street, Sliema.*

2. *Illi r-rikorrenti biegħet il-fond in kwistjoni lir-rikorrent Dr. Matthew Xuereb permezz ta' kuntratt tal-21 ta' Ġunju 2022 redatt quddiem in-Nutar Melvin Polidano kopja ta' liema qed jiġi esebit bħala Dok A.*

3. *Illi l-fond de quo huwa suġġett għal-lokazzjoni versu l-intimati Maria Perren u dan kif ser jirriżulta waqt is-smiegħ u t-trattazzjoni ta' din il-kawża.*

4. *Illi bl-applikazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera odjerna hija protetta u dan stante li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995.*

5. *Illi billi l-kera hija fissa bil-liġi u ma tistax tinbidel, minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem għolew u llum-il ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f`suq ħieles.*

6. *Illi għalkemm riċentement daħlet fis-seħħ liġi ġdida (l-Att X tas-sena 2009) sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji li l-liġi speċjali tal-kera kienu joħolqu versu s-sidien ta` proprjeta` din l-istess liġi bl-ebda mod ma tgħin lill-esponenti peress li ma jaffettwax il-kera tal-fond u inoltre ta` l-istess liġi t-tfal tagħha x`aktarx ser ikollhom il-jedd li jirtu l-kirja.*

7. *Illi għalhekk effettivament bl-istat li hija l-liġi r-rikorrenti ma għandhomx speranza reali li qatt jiksbu jew il-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess fond.*

8. *Illi għalhekk ir-rikorrenti Jennifer Carmen Scerri tilfet introjtu ġust u reali matul il-kirja kollha li tirrisalu lura għal qabel il-1970 filwaqt illi r-rikorrent Dr. Matthew Xuereb tilef l-introjtu minn meta xtara l-istess fond.*

Rat id-**dokumenti** ppreżentati mar-rikors promotur (fol 4 sa fol 11).

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tas-17 ta' Frar 2023 li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għall-5 ta' Mejju 2023 fid-9:30a.m.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fis-27 ta' Marzu 2023 (fol 16) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jġibu prova li l-kirja in kwistjoni hi verament imħarsa mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, in kwantu għall-allegat ksur tal-Artikolu 37, huwa paċifiku li l-Artikolu 37 ma jistax jiġi invokat fil-kuntest ta' allegat leżjoni abbażi tal-Kap. 69 in vista ta' dak dispost fl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

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

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

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur issustixxa biss mid-29 ta' Settembru, 1999 sal-31 ta' Mejju, 2021, cioè mid-data li r-rikorrenti Jennifer Carmen Scerri ġiet immissa fil-pussess (ara per ezempju ***Francis sive Frankie Buttigieg vs. Avukat Ġenerali****, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali, 29 ta' Ottubru, 2020) sa l-aħħar jum qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Billi l-proprjetà giet mibjugħa sussegwentement fil-21 ta' Gunju, 2022, isegwi li Jennifer Carmen Scerri* ***biss*** *mir-rikorrenti hi entitolata għal xi forma ta' kumpens, u dan billi d-drittijiet fundamentali u dak kollu li jemani minnhom ma jistgħux jiġu trasferiti peress li huma res extra commercium.*

6. Illi finalment u in linea mal-premess, in vista ta' diversi pronunzjamenti tal-Qorti Kostituzzjonali dwar il-validità tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 u l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti ***m'għandiex*** *tilqa' t-tieni (2) talba tar-rikorrenti fejn dawn talbu li l-intimata Maria Perren ma tkunx tista' tgawdi aktar mid-dispozizzjonijiet protettivi tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Salv eccezzionijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż.

Rat ir-**risposta** ta' **Maria Perren** tat-23 ta' Mejju 2023 (fol 25) li permezz tagħha eċċeppixxiet:

1. *Illi l-esponenti hi persuna anzjana li m'ghandha l-ebda kariga pubblika u ghalhekk ma tistax tkun il-legittimu kontradittur*

f'kawza li tittratta l-ksur ta' drittijiet fundmentali imharsa mill-Kostituzzjoni tar-Repubblika ta' Malta billi hu principju bazilari ta' kull dritt kostituzzjonali li f'kaz ta' allegat ksur ta' drittijiet fondamentali il- legittimu kontradittur jista' jkun biss stat sovran u ghalhekk l-esponenti ma tistax tinstab responsabbli ghall-ebda ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti la ai termini tal-Art 37 tal- Kostituzzjoni u wisq inqas ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Sked tal-Kap 319).

2. *Illi l-fond bin numru 4 li tifforma parti minn block ta' binni bin numru 87 Tancred Flats fi Triq Manuel Dimech Street, Sliema huwa mikri lill-esponenti taht kirja protetta u bhala cittadina privata ma tista' qatt tinstab responsabbli ghal xi lezjoni ta' dritt fondamentali tar-rikorrenti. Hi qieghda biss tibbenifika minn ligi promulgat minn l-Istat.*

3. *Illi it-tieni talba għandha tiġi miċħuda stante li joħloq preġudizzju insormontabbli għall- esponenti u jkun rimedju drakonjan f'dawn iċ- ċirkostanzi.*

4. *Illi l-azzjoni attrici hija f' kull kaz infondata fil- fatt u fid-dritt billi permezz tal-Att XXIV tas- sena 2021 ir- rikorrenti ghandhom rimedju ordinarju u tajjeb sabiex ittaffi l-izbilanc li tifforma l-bazi tal-ilment tar-rikorrenti.*

5. *Illi l-esponenti hija persuna anzjana, imwielda fil-28 ta' Dicembru 1950, u tghix wahedha bl- unika qliegh taghha hija 1-pensjoni taghha u huwa trattament degradanti u inuman li persuna tal-eta' taghha tigi mhedda li ser tigi mkeccija minn darha, meta ghandha tigi tutelata fir-residenza taghha u ghalhekk meta tpoggi fi proporzjoni d-drittijiet tar-rikorrenti ma dawk tal-esponenti f'bilanc, id-drittijiet tal- esponenti ghandhom jizbqu dawk tar-rikorrenti ladarba dawn huma msejsja fuq id-dinjita' u r-rispett lejn il-persuna tenut kont tal-eta' taghha u tal-kundizzjoni socjali taghha li ilha tghix go dan il-post ghal ghexieren ta' snin bhala r- residenza ordinarja taghha.*

6. *F'kull kaz l-esponenti ma tista' qatt tinstab responsabbli ghall-ispejjez tal-kawza stante li hija ma kienetx li promulgat il-ligi.*

> *Ghaldaqstant, l-esponent titlob bir-rispett li din 1- Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kif dedotti fir-Rikors Promotur bhala infondati fil-fatt u fid-dritt bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.*
>
> *Salv eccezzjonijiet ulterjuri kif tippermetti l-ligi.*

Rat illi fl-udjenza tas-27 t'Ottubru 2023, ir-rikorrenti ppreżentaw nota (fol 31) b'affidavits tar-rikorrenti **Jennifer Carmen Sammut** u **Dr Matthew Xuereb** (fol 32 sa fol 34).

Rat ukoll id-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tas-27 ta' Ottubru 2023 (fol 30) li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti u nnominat lill-**Perit Conrad Thake** sabiex jisthma l-valur lokatizzju tal-propjeta` de quo għal perjodu bejn is-sena 1965 u s-sena 2021, f'intervalli ta' ħames snin.

Rat in-Nota tal-intimata **Maria Perren** intavolata fid-9 ta' Jannar 2024 (fol 38) li permezz tagħha ppreżentat dikjarazzjoni ġuramentata tagħha stess, b'dokumenti annessi (fol 39 sa fol 58).

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku **Conrad Thake** maħluf fis-26 ta' Frar 2024 (fol 62 et seq).

Rat illi fl-udjenza tat-18 ta' Marzu 2024, id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li ma kellhomx domandi in eskussjoni x'jagħmlu lill-Perit Tekniku.

Rat illi fl-udjenza tad-29 ta' Mejju 2024, il-Qorti iddikjarat il-provi rikorrenti magħluqa u dana wara li la r-rikorrenti u lanqas id-difensuri legali tagħhom ma dehru quddiem il-Qorti għat-tieni udjenza konsekuttiva.

Rat ir-rikors tar-rikorrenti tat-13 ta' Jannar 2024 (fol 76), fejn talbu lil din il-Qorti sabiex jippreżentaw valutazzjoni komputata mill-perit maħtur mill-Kummissarju tat-Taxxa (fol 77). Rat illi permezz tad-digriet tagħha tat-18 ta' Ġunju 2024, il-Qorti laqgħet it-talba.

Rat illi fl-udjenza tal-25 ta' Novembru 2024, id-difensuri tal-intimati ddikjaraw li ma kellhomx aktar provi x'jipproduċu u għalhekk il-Qorti ddikjarat il-provi tal-partijiet magħluqa.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali estensivi tal-partijiet.

Rat illi fl-udjenza tas-26 ta' Frar 2025, bi qbil bejn id-difensuri tal-partijiet il-kawża setgħet titħalla għal-llum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **fatti**:

Illi fl-affidavit tagħha, **Jennifer Scerri** tikkonferma li hi s-sid preċedenti tal-propjeta' ġewwa **Flat 4, 87, Tancred Flats, Triq Manuel Dimech, Tas-Sliema**. Tispjega li hi rċeviet l-istess propjeta' permezz ta' suċċessjoni mingħand il-ġenituri tagħha.

Tgħid li l-propjeta' *de quo* ġiet mikrija lill-inkwilina Maria Perren min-nannu tagħha madwar ħamsin (50) sena. Tispjega li ilha tirċievi l-ammont ta' kera mingħand l-istess inkwilina kemm kien ilha sid tal-propjeta'.

Tispjega li l-inkwilina m'għamlet ebda tip ta' manutenzjoni fl-istess fond u ilha tokkupa l-istess immobbli għal snin sħaħ fejn ir-rikorrenti kienet saħansitra tagħmel xogħolijiet ta' riparazzjonijiet ordnati minnha. Tgħid li hi qatt ma setgħet tikri l-istess fond fuq is-suq liberu minħabba l-kirja protetta. Tispjega li hi kienet tiffirma l-ktieb tal-kera li hu miżmum mill-inkwilina kull meta tirċievi l-kera u qabilha kienu jagħmlu l-istess il-predeċessuri tagħha. Tgħid li ma tiftakarx li qatt irrevediet jew għolliet il-kera.

Issostni li l-inkwilina naqset milli tagħmel xogħol ta' riparazzjoni ordinarja jew tikkontribwixxi għall-ispejjeż tal-komun u għalhekk kienet tħallas ir-rikorrenti stess. Tgħid li għal snin sħaħ baqgħet bl-ammont baxx ta' kera u saħansitra għamlet telf u issa li waslet f'eta li ma tibqax taħdem kienet kostretta tbigħ il-propjeta *de quo* bil-problemi kollha li kellha magħha.

Fl-affidavit tiegħu **Matthew Xuereb** jgħid li hu s-sid tal-propjeta' *de quo* u jaf li meta xtrah l-ammont ta' kera kienet u għadha ta' mitejn u tlieta u tletin Ewro (€233) fis-sena.

Fl-affidavit tagħha, **Maria Perren** tgħid li hi ilha tgħix fil-fond *de quo* mis-sena 1971. Tispjega li hi dejjem ħallset l-kera fil-ħin u l-fond huwa l-unika residenza tagħha u m'għandha l-ebda propjeta' oħra. Tgħid li bħala kera tħallas l-ammont ta' mitejn u tliet Ewro u tlettax -il ċenteżmu (€203.13) fis-sena.

Issostni li la s-sid attwali u lanqas dak preċedenti ma għamlu spejjeż fil-post minkejja diversi talbiet li għamlet u kull manutenzjoni saret minnha bir-riżorsi limitati tagħha. Tgħid li hi għandha problemi serji ta' saħħa u dejjem għexet fil-fond għajr żmien qasir meta kienet rikoverata fl-isptar.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Conrad Thake,** b'rapport maħluf fis-26 ta' Frar 2024 (fol 62 et seq), irrelata li l-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mija u ħmistax -il elf Ewro (€115,000):

Bħala valur lokatizzju tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tagħha, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1965 sas-sena 2022, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-prorpjeta' fuq is-suq, skont il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq, kellha tkun:

1965 sa 1969	€189 fis-sena	€945 ta' ħames snin
1970 sa 1974	€270 fis-sena	€1,350 ta' ħames snin
1975 sa 1979	€384 fis-sena	€1,920 ta' ħames snin
1980 sa 1984	€451 fis-sena	€2,255 ta' ħames snin
1985 sa 1989	€645 fis-sena	€3,225 ta' ħames snin
1990 sa 1994	€915 fis-sena	€4,575 ta' ħames snin
1995 sa 1999	€1,220 fis-sena	€6,100 ta' ħames snin
2000 sa 2004	€1,837 fis-sena	€9,185 ta' ħames snin
2005 sa 2009	€2,489 fis-sena	€12,445 ta' ħames snin
2010 sa 2014	€2,386 fis-sena	€11,930 ta' ħames snin
2015 sa 2019	€2,924 fis-sena	€14,620 ta' ħames snin
2020 sa 2021	€4,416 fis-sena	€8,832 ta' sentejn
2022	€4,600	€4,600 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' wieħed u tmenin elf, disa' mija tnejn u tmenin Ewro (€81,982) mis-sena 1965 sas-sena 2022, bħala intorjtu ta' kera illi kien ikun giust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Il-Qorti ma tħossx illi hemm raġunijiet sabiex tvarja dak stabbilit mill-Perit Tekniku minnha mqabbda u sejra tagħmel tagħha il-konklużjonijiet tagħha kif magħmula fir-rapport tagħha.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**<u>sottomissjonijiet</u>** magħmula mir-rikorrenti, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħhom jgħidu li la darba l-fatti tal-każ ma ġewx ikkontestati mill-intimati u in vista tal-fatt li teżisti ġurisprudenza ben assodata dwar każijiet simili, fis-sottomissjonijiet tagħha illimitat ruħha sabiex tagħmel sottomissjonijiet biss dwar il-*quantum* ta' kumpens illi hija tippretendi illi għandha tirċievi.

F'dan ir-rigward jiġbdu l-attenzjoni għall-fatt li filwaqt li l-Perit Tekniku vvaluta l-propjeta' *de quo* fil-valur ta' mija u ħmistax-il elf Ewro (€115,000), il-Perit mibgħut mill-Kummissarju tat-Taxxa wara li sar it-trasferiment ivvaluta l-istess fond fl-ammont ta' mitejn u elfejn Ewro (€202,000) u għalhekk l-istat għandu jimxi mal-valutazzjoni tiegħu stess u kull kalkolu magħmul mir-rikorrenti qed isir abbażi ta' dan. Isostnu li bil-prinċipji ta' kalkolu u tenut kont ta' numru ta' deċiżjonijiet li r-rikorrenti elenkaw fin-nota tagħhom, fejn il-Qorti iffissat l-ammont ta' kumpens fuq l-istess prinċipji, isostnu li l-kumpens dovut lilhom m'għandux ikun inqas minn wieħed u erbgħin elf, ħames mija u tmenin Ewro u sitta u ħamsin ċenteżmu (€41,580.56), oltre' danni morali li għandhom ikunu ta' ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena li r-rikorrenti soffrew leżjoni tad-drittijiet tagħhom u dan b'referenza għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti, diversament preseduta, fl-ismijiet **Rita Rizzo et vs l-Avukat tal-Istat et** deċiża fis-26 ta' Frar 2024.

Jissottomettu li f'dan il-każ il-propjeta' kienet oriġinarjament tar-rikorrenti Scerri u fil-21 ta' Ġunju 2022 ġiet trasferita lir-rikorrent Xuereb favur min ġew ċeduti wkoll id-drittijiet litiġjużi iżda dan, isostnu m'għandux ikun ta' ostaklu illi jingħata kumpens sħiħ għax huma t-tnejn li soffrew leżjoni.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi min-naħa tiegħu, l-**Avukat tal-Istat** jibda billi jirreferi għall-eċċezzjoni mressqa minnu dwar il-prova tal-kirja u jgħid li mhux qed jinsisti dwar din l-eċċezzjoni stante li l-kirja ġiet ben pruvata.

Dwar il-leżjoni tad-drittijiet sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni isostni li dan huwa improponibbli ai termini tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Illi l-Avukat tal-Istat jtenni li lanqas ma hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Jirreferi ghall-principji bazilari dwar dan d-dritt fondamentali u jissottometti li m'għandux ikun hemm kontestazzjoni li l-miżuri leġislattivi kontemplati fil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta'

Malta għandhom bħala skop li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u għalhekk dawn għandhom jiġu eżaminati taħt t-tieni paragrafu ta' dan l-Artikolu. L-interferenza tal-Istat fuq l-użu tal-proprjeta' tista' titqies bħala waħda permissibli, jekk tissodisfa dawn t-tlett kriterji, ċioe`, (i) li l-miżura meħuda mill-Istat tkun saret taħt qafas legali; (ii) li l-iskop tal-miżura kien wieħed għal għan leġittimu u (iii) li l-miżura meħuda zammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtiega li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Fl-analiżi li jagħmel l-Avukat tal-Istat dwar dawn t-tlett prinċipji jirreferi għas-sentenza **Hutten-Czapska v. Poland** deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006. L-Avukat tal-Istat jsostni li l-Gvern huwa ġustifikat li jieħu dawn l-miżuri biex jipprotegi l-inkwilini. Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u għalhekk il-Qorti trid tindaga jekk inżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u l-inkwilini. Jissottometti li r-rikorrent m'uriex b'mod sodisfaċjenti li huwa ġarrab xi piż eċċessiv u sproporzjonat.

Fir-rigward tal-kumpens jgħid li r-rikorrenti wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Jikkontendi li għandhom japplikaw il-prinċipji stabbiliti fid-deċiżjoni fuq ċitata fl-ismijiet **Cauchi vs Malta.** Isostni li l-ammont ta' danni non-pekunjarju mitlub huwa eċċessiv u dana stante li ma tressqet ebda prova ta' xi preġudizzju. Isostni li la darba ir-rikorrenti Jennifer Carmen Scerri ttrasferixxiet il-fond in kwistjoni lir-rikorrent l-ieħor għalhekk kwalunkew kumpens għandu jiġi likwidat favur ir-rikorrenti Scerri biss.

Finalment iżid li r-rikorrenti għandhom parzjalment ibatu l-ispejjeż tal-perizja stante l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 7 tal-Kap 319.

Ikkundirat ulterjoment:

Da parti tagħha, l-intimata **Maria Perren** tikkontendi li bħala ċittadina privata ma tista' qatt titqies responsabbli għal kwalsiasi allegata vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali imwettqa mill-Istat Malti u huwa l-Avukat tal-Istat li għandu jwieġeb għal-lanjanzi tar-rikorrenti u dana stante partikolarment li hi dejjem qdiet l-obbligi tagħha ta' kerrejja.

Issostni li l-Att XXIV tas-sena 2021 introduċa diversi emendi li taw lil min hu fil-pożizzjoni tar-rikorrenti d-dritt li jitolbu reviżjoni tal-kera u b'hekk ir-rikorrenti għandhom dan ir-rimedju disponibbli għalihom u b'hekk din il-Qorti m'għandhiex tordna t-tħassir tal-kirja u lanqas li l-inkwilina ma tistax tistrieħ fuq il-protezzjoni mogħtija lilha mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti il-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżami u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari imqajma mill-intimati fir-risposta tagħhom:

<u>Eċċezzjoni rigward il-prova tal-kirja</u>

Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom juru li l-kirja fuq il-propjeta' *de quo* verament regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti tosserva li fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat iddikjara li mhux qed jinsisti aktar fuq l-istess eċċezzjoni.

Għalhekk din il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

<u>L-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhuwiex applikabbli peress li dan japplika biss għal teħid forzuż tal-propjeta'. Manadakollu qabel biex tgħaddi sabiex teżamina dan, din il-Qorti ser tqis l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni a tenur tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Din il-Qorti tosserva li dawn il-proċeduri huma intiżi sabiex jattakkaw il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta, Il-Qorti tosserva d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 47(9) tal-kostituzzjoni li jgħid testwalment hekk:

> *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 fisseħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –*
>
> *(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;*

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.

Il-Qorti tirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Pulo Mary et vs l-Awtorita tad-Djar et** deċiża minn din il-Qorti (diversament preseduta) fit-27 t'Ottubru 2022 fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

> *"Huwa miżmum illi għalkemm huwa minnu li Kapitolu 125 ġie emendat diversi drabi, jekk ir-rikorrenti f'kawża kostituzzjonali ma jippruvawx illi xi emenda relativa taqa' taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-istess sub-inċiż tal-Artikolu 47 (9), allura l-ilment ma jistax jiġi trattat taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni iżda biss taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Il-Qorti għalhekk marbuta illi titratta l-ilment tar-rikorrenti fit-termini tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwenement b'effett mis-sena 1987 u mhux qabel. Konsegwentement it-talba tar-rikorrenti fir-rigward tal-perjodu mis-sena 1978 sas-sena 1986 ma hiex fondata."*

Għaldaqstant, il-Qorti sejra tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tiddikjara li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-proċeduri odjerni.

<u>Eċċezzjoni li l-intimata Perren mhijiex il-leġittima kontradittriċi</u>

Skont l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Perren, ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk hija ssostni li mhijiex il-leġittima kontradittriċi għat-talbiet tar-rikorrenti.

F'dan ir-rigward, il-Qorti tagħmel referenza għal dak stabbilit fid-deċiżjoni tagħha (diversament preseduta) fl-ismijiet **Cecilia Josephine Depasquale et vs l-Avukat tal-Istat et**[1]:

[1] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

> *"Huwa minnu li r-rikorrenti qegħdin jattakaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li jġorr irresponsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża u jwieġeb direttament għall-istess.*
>
> *Madankollu, l-konsegwenzi ta' tali kawża jistgħu jaffetwaw direttament lill-istess intimata. Infatti kif ingħad fil-ġurisprudenza suesposta, in-natura tar-rimedju imfittex mis-sidien tal-proprjeta' f'kawżi simili jista' jwassal għat-tnissil ta' nteress ġuridiku f'terzi persuni privati li potenzjalment jiġu milquta b'tali rimedju jekk il-każ kostituzzjonali jkollu eżitu favorevoli għar-rikorrenti.*
>
> *U dan hu propju l-każ fil-proċeduri odjerni in kwantu fost ir-rimedji mitluba għall-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali hemm –*
>
> *• talba biex l-intimata Sciortino ma jkollhiex aktar dritt tistrieħ fuq ilprotezzjoni mogħtija lilha mill-Kap 69 u l-Att X tal-2009; u*
>
> *• talba għall-iżgumbrament tagħha mill-fond mertu tal-proċeduri odjerni.*
>
> *Żgur għalhekk li dan kollu jnissel l-interess ġuridiku u kwindi l-locus standi meħtieġ sabiex l-intimata Sciortino tkunu parti mill-kawża u tiddefendu lpożizzjoni tagħha qua inkwilina residenti fil-fond. <u>Dan hu fl-interess tagħha</u>."*

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid mar-raġunament tal-Qorti fil-kawża suesposta ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk il-Qorti **ser tgħaddi biex tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Perren.**

<u>**Eċċezzjoni dwar in-nuqqas t'eżawriment tar-rimedju ordinarju stante l-Att XXIV tal-2021**</u>

L-intimata Perren permezz tar-raba' eċċezzjoni tagħha teċċepixxi n-nuqqas t'eżawriment tar-rimedju ordinarju, stante ir-rimedji disponibbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021.

F'dan ir-rigward, il-Qorti tosserva l-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li:

> *"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet,*

toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk iddirettivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda middisposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni 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 oħra."

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** deċiża fid-29 ta' April 2013 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 –

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

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

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

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

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

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

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor

allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

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

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

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

……

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

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

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

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

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

il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[2] b'referenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli."[3]

"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"[4]

"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali taghha."[5]

"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."[6].

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

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

---

[2] Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005
[3] **Dr Mario Vella vs. Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 7 ta' Marzu 1994
[4] **Lawrence Cuschieri vs. Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 6 ta' April 1995
[5] **Stephen Falzon vs. Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deċiża 14 ta' Frar 2002
[6] **Domenico Savio Spiteri vs. Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deċiża 31 ta' Mejju 2000

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjetà tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[7]:

> *"….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u talartikolu 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;"*

Jiġi sottolineat li l-lanjanzi tar-rikorrenti jirrigwardaw l-applikazzjoni per se tal-liġijiet in eżami fil-konfront tagħhom u kif dawn jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom. B'hekk il-Qorti teħtieġ tindaga jekk l-Artikolu 4A tal-Kap 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021 jipprovdix tali rimedju.

Il-Qorti f'dan ir-rigward tagħmel referenza għad-deċiżjoni tagħha, diversament preseduta, fl-ismijiet **Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat u l-Avukat tal-Istat** deċiża nhar il-5 ta' April 2022, u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru 2022 fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

> *Kif ġie kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan peress li, bis-saħħa tal-artikolu 4A introdott bl-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti issa għandhom dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu setgħu mill-1 ta' Ġunju 2021 jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 u anke jitterminawha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.*
>
> *Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021. Kif ġia ingħad, wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' persuna li tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 huwa dak disponibbli fl-artikolu 4 A tal-istess Kap. 69, introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.*
>
> *Il-Qorti tqis li l-istess prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie umbagħad sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021, għandu*

[7] Rik 40/10

japplika wkoll għall-Artikolu 4A introdott bl-istess Att u għall-istess skop:

"Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2020] 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;" (Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et ċitata supra).

Din il-Qorti tosserva wkoll l-insenjament tagħha, diversament preseduta fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Joseph Mary sive Joseph Duca et vs Reno Farrugia et**, deċiża fit-3 ta' Frar 2023 fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

*63. Mhux l-istess iżda jista jingħad wara li daħal fis-seħħ l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, b'riħet l-**Att XXIV tal-2021**. Ibda biex, din il-liġi tipprovdi mekkaniżmu biex jiġi determinat jekk kerrej jeħtieġx protezzjoni soċjali, u dik id-determinazzjoni għandha ssir mill-Bord li Jirregola l-Kera b'ħarsien ta' regoli oġġettivi, li tagħti l-liġi dwar kif isir test tal-mezzi;*

64. Dejjem skont dan l-artikolu tal-liġi, b'seħħ mill-1 ta' Ġunju, 2021, sid il-kera jista' jressaq rikors quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex il-kera togħla għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ. Il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt li tkun għadha miexja l-kawża quddiemu;

65. Barra minn hekk, sid il-kera jista' wkoll, wara li jgħaddu sitt snin, jerġa' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jerġa' jirrevedi l-valur tal-kera, f'każ li huwa ma jilħaqx ftehim mal-kerrej b'kemm għandha togħla l-kera;

*66. Fil-fehma ta' din il-qorti, dan il-mekkaniżmu l-ġdid imdaħħal fil-liġi tagħna huwa wieħed li jaf iżomm bilanċ ġust bejn il-jeddijiet ta' sidien il-kera li jiġbru kera ġusta u l-interess ġenerali li l-Istat jipprovdi saqaf fuq ras kulħadd (ara f'dan is-sens is-sentenza **Tonio Brincat et v. L-Avukat tal-Istat** deċiża fis-26 ta' Ottubru, 2022 fejn il-Qorti Kostituzzjonali sabet li l-**artikolu 4A tal-Kap.69 tal-Liġijiet***

***ta' Malta** huwa konformi mal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**). Din il-qorti hawnhekk użat il-kliem «jaf iżomm bilanċ ġust» minħabba li hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera dwar dan l-aspett, li mistennija jinqatgħu fi ftit jiem oħra;*

*67. Terġa' u tgħid hawnhekk, wieħed ma jridx iwarrab minn quddiem għajnejh, li kif ġie mtenni għadd ta' drabi mill-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, ma joffrix u lanqas jiggarantixxi kumpens sħiħ għall-ġeneralità tal-każijiet kollha. Dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma huwa dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq (ara **James and Others v. Ir-Renju Unit** tal-21 ta' Frar, 1986 u **The Holy Monasteries v. Il-Greċja** tad-9 ta' Diċembru, 1994);*

*68. Dan reġa' ġie mtenni dan l-aħħar, dejjem mill-Qorti Ewropea Għad-Drittijiet tal-Bniedem, fis-sentenza **Anthony Aquilina v. Malta** deċiża fid-9 ta' Ġunju, 2020 fejn intqal hekk:*

> *«The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of chargeable rent;»*

*69. Hekk ukoll, fis-sentenza ta' **Cauchi v. Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu, 2021, ingħad illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles mhuwiex bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali;*

*70. Tassew għalhekk il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibbiltà illi l-kera togħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post – u ma tagħtix, għalhekk, il-possibbiltà li sid il-kera jirċievi l-valur lokatizju sħiħ tal-fond fis-suq ħieles – ma jfissirx, b'daqshekk, illi m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera tibqa' kontrollata biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin (ara **Mary Fatima Vassallo et v. Carmelo Azzopardi et u Maria Carmela Buħaġiar et v. Avukat tal-Istat et**, it-tnejn li huma deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru, 2022, li għalkemm kienu dwar l-**artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** jgħoddu*

> *wkoll għall-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** li huwa miktub b'mod li jixxiebaħ ħafna);*
>
> *71. Il-problema tal-liġi ġdida però, li ġiet imdaħħla bl-**Att XXIV tal-2021**, hi li din ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li huma jkunu rċevew għaż-żmien kollu ta' qabel l-1 ta' Ġunju, 2021 (ara **Emanuel Caruana v. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru, 2022);*
>
> *72. Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, il-qorti qiegħda tiddisponi mill-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara li minħabba t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom tal-proprjetà, kif imħares taħt l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, iżda dan biss bejn it-30 ta' April, 1987 u l-31 ta' Mejju, 2021;*

Din il-Qorti taqbel perfettament ma' dan l-insenjament u għalhekk kwalunkwe leżjoni u eventwali kumpens għandhom jiddekorru sal-31 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021.

Għalhekk, il-Qorti sejra, għar-raġunijiet suesposti tilqa' in parte r-raba' eċċezzjoni tal-intimata Perren b'dan illi m'għandux jinstab ksur tad-drttijiet fundamentali wara l-31 ta' Mejju 2021.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

L-ewwel talba tar-rikorrenti hija sabiex din il-Qorti tiddikjara li l-fatti premessi jagħtu lok għal vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.

Illi għal dak li jirrigwarda l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, kif diġa' ġie kkonsiderat hawn fuq, dan ma japplikawx f'dawn ċ-ċirkostanzi.

Għalhekk din il-Qorti sejra issa tikkonsidra jekk seħħitx vjolazzjoni ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni li jipprovdi testwalment hekk:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.*

Ħadd ma għandu jigi pprivat mill-possedimenti tiegħu hlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi 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 generali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

Dan l-Artikolu huwa artikolat fuq tlett prinċipji:

i) Kull persuna, sew dik naturali kif ukoll dik morali, għandha dritt għat-tgawdija tal-proprjetà b'mod paċifiku;

ii) Tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjetà jista' jkun biss ġustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Dan mhuwiex dritt assolut u huwa soġġett għal kondizzjonijiet maħsuba fil-liġi u għall-prinċipji ta' dritt internazzjonali. Min ikun imċaħħad huwa ntitolat għal kumpens xieraq.

iii) L-Istat għandu d-dritt li jgħaddi liġijiet sabiex b'mod xieraq jikkontrolla l-użu tal-ġid fil-interess pubbliku.

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et**[8]

"...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. "

[8] Qorti Kostituzzjonali deċiża fil-31/01/2014

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*".[9]

L-Istat għandu għalhekk marġini ta' apprezzament wiesa' meta jiġi biex idaħħal leġislazzjoni li tkun intiża sabiex tipprova ttaffi problema ta' akkomodazzjoni residenzjali. Iżda l-interferenza tal-Istat għandha tkun waħda legali, motivata bi skop leġittimu fl-interess ġenerali u għandha toħloq bilanċ ġust.

Fuq l-element tal-interess ġenerali ntqal minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs. L-Onorevoli Prim Ministru et**[10]

> *Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.*[11]

It-terminu interess pubbliku jew ġenerali għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom diskrezzjoni wiesa' f'dan il-kuntest li m'għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli. (Grgić et al., *The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017)

Din id-diskrezzjoni mhix waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[12]

F'dan il-każ ir-rikorrenti mhux qed jikkontesta l-legalità tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas il-leġittimità tal-iskop tal-liġi (l-iskop soċjali) - imma n-nuqqas ta' proporzjonalità fil-valur lokatizju tal-fond meta kkomparat mal-kera pagabbli skont il-liġi u wkoll minħabba l-inċertezza dwar meta tista' tieħu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni. Ma huwiex ikkontestat illi l-Istat għandu s-seta' li jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, safejn

[9] **Hutten-Czapska vs. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII
[10] deċiża 11/05/2017
[11] **Francis Bezzina Wettinger vs. Kummissarju tal-Artijiet** (Qorti Kostituzzjonali, deċiża 10 ta' Ottubru 2003)

[12] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**

huma maħsuba illi jiżguraw li n-nies ikollhom saqaf fuq rashom, huma fl-interess pubbliku.

Iżda l-Istat irid jissodisfa lill-Qrati li fil-konkret ikun inżamm dak l-element ta' bilanċ jew proporzjonalità bejn l-għan li jkun irid jintlaħaq fl-interess pubbliku min-naħa l-waħda u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali tal-individwu min-naħa l-oħra. Il-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għaliex altrimenti ma jiġix sodisfatt l-element ta' proporzjonalità.

Fir-rigward tal-element tal-proporzjonalità, ġie deċiż illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'leżjoni tal-istess drittijiet, għandu jirriżulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun żammet *"[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"*.[13]

Fuq dan il-punt, ġie deċiż illi:[14]

> *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 agevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li 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 giust 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 din il-kwistjoni ġiet evalwata mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem f'numru ta' kawżi, fosthom **Amato Gauci vs Malta** deċiża fil-15 ta' Settembru 2009; **Saliba et vs Malta** deċiża fit-22 ta' Novembru 2011; **Zammit & Attard Cassar vs Malta** deċiża fit-30 ta' Lulju

[13] **Sporrong and Lönnroth vs Sweden** (QEDB, 12/12/1984**), Brumarescu vs. Romania** (QEDB, 28/10/1999), **Beyeler vs Italy** (QEDB, 05/01/2000); **Saliba vs Malta** (QEDB, 08/11/2005), **Edwards vs. Malta** (QEDB, 24/10/2006), **Bistrovic vs Croatia** (QEDB, 1/05/2007), **Scerri vs Malta** (QEDB, 07/07/2020)
[14] **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Qorti Kostituzzjonali, deċiża 7/12/2012)

2015 u **Buttigieg and others vs Malta** li ġiet deċiża fil-11 ta' Dicembru 2018, fejn il-Qorti sostniet hekk:

> *41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), 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, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases, the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.*
>
> *42. Having regard to the facts of the case and the parties` observations, the same considerations apply in the present case.*
>
> *There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.*

Illi bl-istess mod kien hemm evoluzzjoni tal-ħsieb mill-Qorti Kostituzzjonali għal dak li jirrigwarda vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll f'dawn s-sitwazzjonijiet. F'dan is-sens, issir referenza fost l-oħrajn għal **Maria Ludgarda sive Mary Borg vs Rosario Mifsud et.[15] , Rose Borg vs Avukat Generali et[16] u Emanuel u Dorothy miżżewġin Bezzina vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat u Madeliene Bezzina[17]**.

Wara li l-Qorti qieset dawn l-insenjamenti ġurisprudenzjali, tikkonsidra li d-dispożizzjonijiet dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kera u l-kontroll fl-ammont ta' kera huma miżuri maħsuba biex jikkontrollaw l-użu u t-tgawdija tal-proprjetà. Fil-każ tal-lum jirriżulta illi l-kirja tal-fond bdiet għexieren ta' snin ilu, meta l-

[15] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016
[16] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016
[17] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021

fond inkera mingħand l-antekawża tar-rikorrenti akkwista propjeta li kienet soġġetta għal kera. Meta l-antekawża tar-rikorrenti kienu krew il-fond *de quo*, għalkemm huwa wisq probabbli illi kienu jafu illi l-kirja kienet se tkun regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan ma jfissirx illi l-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata.

Dan l-istat (*state of affairs*) ta' nuqqas ta' għażla kienet realtà f'pajjiżna li baqa' jippersisti sa żminijiet riċenti. L-iżvolta waslet wara numru ta' sentenzi kemm tal-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn ġie ddikjarat li l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera kienu jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Irid jingħad illi hawnhekk mhux in diskussjoni d-dritt tal-Istat li permezz ta' leġislazzjoni jikkontrolla l-użu tal-proprjetà meta dan ikun fil-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qed jinżammu bilanċ u proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u l-interess privat.

Illi wara li kien hemm l-emendi għal Kodiċi Ċivili fis-snin 2009 u 2010, il-kera kellha tiżdied kull tlett snin. Għalkemm kien hemm dan l-bdil leġislattiv, il-proporzjonalita` li jrid l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll baqgħet karenti, għaliex għalkemm kien hemm miljorament fil-pożizzjoni tas-sid, xorta baqa` kostrett joqgħod għal awment tal-kera kif dettat mil-liġi. Qabel id-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi, ir-rikorrenti kienet ilha snin ġġarrab leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha.

Fuq kollox, il-Qrati tagħna ġja kellhom okkażjoni jiddikjaraw illi l-emendi l-ġodda bl-Artikolu 1531C tal-KAP 16 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sitwazzjoni ttaffiet imma fir-rigward tal-pożizzjoni tas-sidien ma jistax jingħad li ġabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru.

> *Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom.*[18]

Din il-Qorti, kif ġja kellha l-okkażjoni tesprimi drabi oħra, għalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-

[18] **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 27/03/2015

sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn qed jissubixxu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha u tibqa' kostretta li tirċievi kera tenwa revedibbili abbażi tar-restrizzjonijiet imposti. Ir-restrizzjonijiet taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jikkostitwixxu wkoll ndħil fid-dritt konvenzjonali tal-attriċi għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, stante li permezz tagħhom nħolqot "*forced landlord-tenant relationship*" għal żmien indefinit, b'mod li r-rikorrenti soffriet deprivazzjoni tal-proprjetà tagħha, stante li ma setgħetx tieħu lura l-proprjetà ħlief taħt ċerti kondizzjonijiet restritti.

Huwa għalhekk ċar għal din il-Qorti li l-piż li kellha ġġorr r-rikorrenti kien sproporzjonat u eċċessiv u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tal-attriċi sanċiti permezz tal-Artikolu wiehed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew ampjament leżi. Ir-rikorrenti kienet mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħha bla ma ngħatat kumpens xieraq.

Għaldaqstant, l-ewwel talba tar-rikorrenti, fejn din tirrigwarda dikjarazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom, u partikolarment, kif stabbilit, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser tiġi milqugħa.

RIMEDJI

Permezz tat-tieni talba tagħhom, ir-rikorrenti talbu dikjarazzjoni li l-intimata Perren ma tistax tibqa' tistrieħ fuq dana t-titolu lokatizzju.

F'dan ir-rigward, din il-Qorti qegħda tirreferi għal kawża **Robert Galea vs Avukat Generali et**[19], fejn il-Qorti kkonsiderat:

> *Illi f`dan ir-rigward u wara li hasbet fit-tul, il-Qorti taghzel li taghmel taghha l-principji imwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali f'cirkostanza bhal din (Ara Kost. 31.1.2014 fil-kawza fl-ismijiet Dr. Cedric Mifsud et vs L-Avukat Generali et §§ 32 – 36) u tghid li l-intimati Ganado ma jistghux jibqghu jinqdew bid-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta ladarba b`dak il-mod ir-rikorrent ikun qieghed igarrab ksur tal-jedd tieghu taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.*
>
> *Min-naha l-ohra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta` Qorti mitluba tistharreg ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali dwar it-tgawdija*

[19] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottobru 2020

bil-kwiet tal-gid u l-ghoti ta` kumpens xieraq biex tordna t-tnehhija millpost tal-okkupant li jkun.

F`kaz bhal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-ligi taghti l-kompetenza specjali biex iqis kwestjonijiet bhal dawn. Dan jinghad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setghat wesghin ta` rimedju li tista` taghti f`kaz li ssib ksur ta` xi jedd fundamentali tal-parti attrici.

Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali li ġie ripetut numru ta' drabi. **Proċeduri kostituzzjonali ma humiex il-forum adattat sabiex jiġi deċiż jekk kirja għandiex tiġi ddikjarata xjolta jew jekk l-inkwilini għandux jiġi żgumbrat jew le mill-fond.**

Il-likwidazzjoni tal-kumpens

Illi rigward il-kumpens, ingħad li "*r-rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita mitlufa*".[20]

Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fid-dettall fuq dan il-punt fil-kawża[21]:

Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti **Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et V Kummissarju tal-Artijiet et** deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:

Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f'certi kazijiet kellha taghti kumpens f'ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b`mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f'ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja.

Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f`dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-

[20] **Maria Stella s. Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali et** - deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016
[21] **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016

immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.

Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum.

Dawn huma (1) it-tul ta` zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom, (2) il-grad ta` sproporzjon relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma` dak li jista` jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura, (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.

Din il-Qorti ser tagħmel tagħha wkoll dak li ġja rriteniet f'okkażjonijiet oħra l-istess Qorti diversament preseduta[22], ċioè:

Il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghal dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet ***Herbert Brincat et vs Avukat Generali et*** *(PA 27/062019) fis-sens li*

"…l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi."

[22] 223/2019MC **Zammit vs Avukat tal-Istat et** (deciza 15/04/2021)

Fir-rigward tal-kumpens li ghandu jigi likwidat favur individwu li jkun sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu, gie deciz illi

*"The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020).*

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

*"…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 (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

"…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 (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify

> *such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Tenut kont ta' din il-ġurisprudenza għalhekk, meta l-Qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens, hija m'għandhiex toqgħod biss fuq id-diskrepanza bejn il-kera attwali u l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq ħieles. Fatturi oħra li jiddeterminaw l-entità tal-kumpens huma:

i) L-interess ġenerali li jilleġittimizza l-intervent leġislattiv;
ii) L-isproporzjon tal-kera attwalment mħallsa lir-rikorrenti u dak li setgħu ipperċepixxew fis-suq ħieles;
iii) Iż-żmien li r-rikorrenti u l-antekawża tagħha damu iġġarrbu l-istat ta' sproporzjon;
iv) Iż-żmien li fih ir-rikorrenti baqgħu passivi bla ma ħadu azzjoni;
v) L-inerzja tal-Istat meta baqa passiv għal snin twal sabiex jipprova jirrimedja s-sitwazzjoni;

Oltre' minn hekk, minħabba l-fatt li kull każ għandu ċ-ċirkostanzi u l-isfond tiegħu, huwa naturali li ma hemmx uniformità fil-*quantum* tal-kumpens li jiġi likwidat mill-qrati tagħna minn każ għal każ.

F'dan il-każ l-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu jsostni li l-ksur issusista biss mid-19 ta' Settembru 1999, ċioe' minn meta r-rikorrenti Jennifer Carmen Scerri ġiet immessa fil-pussess tal-fond. Oltre' minn hekk, isostni li hija r-rikorrenti Jennifer Carmen Scerri biss li hi intitolata għal xi forma ta' kumpens u dan billi d-drittijiet fundamentali ma jistgħux jiġi ttrasferiti. Il-Qorti tosserva f'dan ir-rigward l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Maria Gialanze vs Carmen Mizzi et** deċiża fit-22 ta' Ġunju 2022 fejn il-Qorti qalet:

> *23. Il-Qorti tibda billi tosserva li ma jidhirx li l-appellanti fehmu sewwasew il-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti. L-appellanti jsostnu li l-Ewwel Qorti kellha tiddeċiedi dwar jekk il-kawża odjerna setgħatx titkompla minn Erika Gialanze` wara d-donazzjoni li saret fil-mori talkawża, u li hija Erika Gialanze` li ser tkun qed isofri ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha bl-applikazzjoni tal-liġijiet viġenti issa li saret is-sid tal-proprjeta`. Jirriżulta pero li l-Ewwel Qorti filfatt eżaminat jekk l-ilment ta' Maria Gialanze` jistax jitkompla minn Erika Gialanze` u ddeterminat li dan mhuwiex il-każ għaliex id-dritt għal rimedju wara ksur ta' drittijiet fondamentali ma jistax jiġi*

trasferit kif pruvaw jagħmlu l-appellanti meta Maria Gialanze` trasferiet espressament id-drittijiet litiġjużi tagħha fuq ilproprjeta` lil Erika Gialanze`. Din il-Qorti taqbel ma' din il-konsiderazzjoni tal-Ewwel Qorti u tqis li m'hemm l-ebda raġuni sabiex tibdilha. Dan mhuwiex każ fejn Erika Gialanze` saret il-proprjeta` tal-fond in kwistjoni bħala l-eredi universali ta' Maria Gialanze` u għalhekk kienet daħlet fiż-żarbun legali ta' ommha. F'dan il-każ il-proprjeta` in kwistjoni għaddiet f'idejn Erika Gialanze` permezz ta' trasferiment inter vivos b'titolu ta' donazzjoni, u għalhekk l-Ewwel Qorti kellha raġun tikkonkludi li Erika Gialanze` mhijiex intitolata għal rimedju għaż-żmien meta s-sid tal-proprjeta` kienet Maria Gialanze`. Ksur ta' drittijiet fondamentali jagħti dritt litiġjuż lill-vittma biss, ħlief għal xi eċċezzjonijiet parikolari, u ma jistax jiġi trasferit inter vivos. Lanqas ma huwa l-każ fejn hemm raġuni valida biex Erika Gialanze` tingħata rimedju għaż-żmien meta Maria Gialanze` kienet is-sid tal-proprjeta` għaliex dawn il-proċeduri kienu diga inbdew meta saret id-donazzjoni. Ġaladarba ma tirriżulta l-ebda raġuni valida filliġi għalfejn il-proċeduri ma komplithomx Maria Gialanze` stess, senjatament billi la ġiet nieqsa u lanqas ma tilfet il-kapaċita' li tamministra ħwejjiġha u tittutela d-drittijiet tagħha, m'hemmx raġuni valida għalfejn għandu jitqies possibbli li Erika Gialanze` tikseb rimedju għaż-żmien meta kienet Maria Gialanze` s-sid tal-proprjeta` in kwistjoni.

Isegwi għalhekk u abbażi ta' ġurisprudenza stabbilita f'dan ir-rigward li l-fond *de quo* kien ġie għand Jennifer Carmen Scerri b'titolu ta' prelegat fejn l-immissjoni fil-pussess kienet ġiet ippubblikata fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien fid-29 ta' Settembru 1999. Madanakollu, il-Qorti tosserva li Carmen Jennifer Scerri kienet l-eredi universali t'ommha u ommha kienet waħda mill-ħames eredi universali ta' missierha, u ċioe' n-nannu tar-rikorrenti.

Għalhekk din il-Qorti ser tqis li l-leżjoni fil-konfront ta' Carmen Jennifer Scerri bdiet għas-sehem ta' wieħed minn ħamsa (1/5) fl-1 ta' Mejju 1987 (meta ġie promulgat l-att dwar il-Konvenjoni Ewropea) u f'sehem sħiħ mid-29 ta' Settembru 1999.

Fir-rigward tat-trasferiment tad-drittijiet litiġjużi, din il-Qorti m'għandha xejn xi żżid mal-insenjament fuq ċitat u għalhekk tiddikjara li kwalunkwe kumpens huwa biss favur Carmen Jennifer Scerri stante li tali drittijiet ma jistgħux jiġu ttrasferiti u stante wkoll il-fatt li r-rikorrent Matthew Xuereb akkwista l-propjeta'

fil-21 ta' Ġunju 2022 u għar-raġunijiet fuq spjegati m'hemm l-ebda leżjoni wara l-31 ta' Mejju 2021.

Flimkien ma' dak li hawn fuq jingħad, din il-Qorti ser tagħmel tagħha l-insenjament u d-direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Benjamin Testa et vs l-Awtorità tad-Djar et**[23], fejn intqal hekk:

> *Fil-każ ta'* ***Cauchi v. Malta****, deċiż mill-QEDB fil-25 ta' Marzu, 2021 ingħad li:*
>
> *'102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).*
>
> *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*

[23] 68/18/1AF deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ġunju, 2021

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'.

33. Il-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali saret ezegwibbli u parti mil-liġi Maltija bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319). Skont ir-rapport tal-perit tekniku nkarigat mill-ewwel Qorti, il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni mill-1987 sal-2018 kalkolat fuq qligħ ta' bejn 2% u 3.5% jammonta għal €63,090. Ir-rikorrenti stess jikkonċedu li minn din is-somma għandhom jitnaqqsu 30% rappreżentanti l-valur tal-għamara fl-ammont ta' €18,927. Dan iħalli l-figura ta' €44,163.

34. Fuq l-insenjamenti tal-QEDB, sabiex jiġi ffissat kumpens ġust, minn din is-somma għandhom: - jitnaqqsu madwar 30% minħabba l-interess ġenerali; jitnaqqsu madwar 20% oħra għaliex il-fond mhux neċessarjament ser jinkera għall-perjodu kollu fis-suq ħieles; - titnaqqas il-kera pagabbli skont il-liġi (mhux kemm effettivament aċċettat Carmela Testa) fis-somma ta' madwar €5,341;

35. Bażat fuq dan il-kalkolu l-kumpens ġust dovut lir-rikorrenti għad-danni pekunarji kellu jkun bejn wieħed u ieħor ta' €20,000. Ma' dan għandu jiżdied ukoll kumpens non-pekunarju. Ikkunsidrat illi kien biss fis-sena 2018 li saret il-kawża, kumpens non-pekunarju ta' €5,000 hu suffiċjenti.

36. Hu minnu li fis-sentenza Cauchi v. Malta intqal ukoll:

"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)".

37. Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti mhijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti mhijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi l-kera b'rata tas-suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sidien ser jirċievu kumpens għallħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma mhijiex taxxabbli. B'hekk ser ikunu qegħdin igawdu minn beneficċju sostanzjali.

Illi l-valur lokatizju li ngħata mill-Perit Tekniku tal-fond mertu ta' din il-kawża fil-perjodu minn Mejju tas-sena 1987 sa Mejju 2021:

- 1987 (minn Mejju) sa 1989: tliet mija u erbgħa u erbgħin Ewro (€344)[24]
- 1990 sa 1994: disa' mija u ħmistax -il Ewro (€915)[25]
- 1995 sa Settembru 1999: elf, mija u disgħa u ħamsin Ewro (€1,159)[26]
- Ottubru sa Diċembru 1999: tliet mija u ħames Ewro (€305)
- 2000 sa 2004: disat elef, mija u ħamsa u tmenin Ewro (€9,185)
- 2005 sa 2009: tnax -il elf, erba' mija u ħamsa u erbgħin Ewro (€12,445)
- 2010 sa 2014: ħdax -il elf, disa' mija u tletin Ewro (€11,930)
- 2015 sa 2019: erbatax -il elf, sitt mija u għoxrin Ewro (€14,620)
- 2020 sa Mejju 2021: sitt elef, mitejn u sitta u ħamsin Ewro (€6,256)

Isegwi għalhekk li minn Mejju tas-sena 1987 sa Mejju tas-sena 2021, il-kera globali ġusta kienet tkun fis-somma ta' sebgħa u ħamsin elf, mija u disgħa u ħamsin Ewro (€57,159). Effettivament ir-rikorrenti Scerri rċeviet is-somma ta' erbat' elef, mija u disgħin Ewro (€4,190)[27], li turi l-iżbilanċ u sproporzjon evidenti.

Ir-rikorrenti jargumentaw li l-Qorti kellha twarrab il-valutazzjoni tal-Perit Tekniku u timxi fuq dik tal-Perit imqabbad mill-Perit tat-Taxxa li abbażi tagħha r-rikorrent weħlu multa. Il-Qorti hawn tfakkar li l-istima tal-Perit Tekniku hija waħda li tirrifletti l-valur lokatizzju ta' post residenzjali mentri dik tal-

[24] Għas-sehem ta' 1/5 indiviż
[25] Għas-sehem ta' 1/5 indiviż
[26] Għas-sehem ta' 1/5 indiviż
[27] L-ammont meħud min-nota tar-rikorrenti u mnaqqas ammont sabiex jirrifletti t-terz indiviż sas-sena 2010

Kummissarju tat-Taxxa tirrifletti l-potenzjal tal-fond, li m'għandux lok f'dawn il-proċeduri. Għalhekk din il-Qorti ser timxi fuq l-istima tal-Perit Tekniku minnha mqabbad.

Fid-dawl ta' dan kollu, u b'referenza wkoll għall-insenjament hawn fuq riprodott, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunarju għandu jkun ta' **sebgħa u għoxrin elf, tmien mija u dsatax -il Ewro (€27,819)** u li l-kumpens non-pekunarju għandu jkun ta' **għaxart elef Ewro (€10,000)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€57,159 - €17,148 (30% għall-interess ġenerali) = €40,011

€40,011 - €8,002 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €32,009

€32,009 - €4,190 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €27,819

GĦALDAQSTANT, għal dawn il-motivi, il-Qorti qed taqta` u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż, tgħaddi biex tilqa` t-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:

Tilqa' parzjalment l-ewwel talba u tiddikjara li l-fatti suesposti jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali nkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta u **tiċħadha fil-kumplament.**

Tiċħad it-tieni talba.

Tilqa' t-tielet talba u filwaqt illi qabel xejn **tiddikjara** li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċioe` danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti kif hawn fuq deċiż, **tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' **sebgħa u għoxrin elf, tmien mija u dsatax -il Ewro (€27,819)** u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' **għaxart elef Ewro (€10,000)** u **tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **sebgħa u tletin elf, tmien mija u dsatax-il Ewro (€37,819)** rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji kif fuq likwidati hawn fuq.

Il-Qorti tordna illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat, ħlief għall-ispejjeż tal-Perit Tekniku li għandhom jiġu sopportati nofs bin-nofs bejn ir-rikorrenti u l-Avukat tal-Istat.

Ian Spiteri Bailey
Onor. Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur