QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 29 ta' Mejju 2025

Kawza Numru: 3

Rikors Numru:- 510/2023 JVC

Anthony Bonello

vs

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-rikors kostituzzjonali illi permezz tieghu r-rikorrenti Anthony Bonello talab kif isegwi:

'1. Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond numru 7, Triq il-Kbira, Sqaq Nru 4, Hal Qormi;

2. Illi din il-proprjeta' kienet mikrija lil Lucia Taliana u zewgha qabel l-1995 u recentement bl-operazzjoni tal-emendi introdotti fil-Ligi cioe l-Att X tas-sena 2009 kienet qed tithallas kera ta' mitejn u ghaxar euro (€210);

3. Illi permezz ta' sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera datata 13 ta' Lulju 2023, fl-ismijiet Anthony Bonello vs Lucia Taliana et, Rikors Nru. 323/2022 il-Bord awmenta l-kera ghal hames t'elef u tlett mitt ewro (€5,300), cioe 2% tal-valur fis-suq miftuh;

4. Illi minkejja dan l-awment fil-kera xorta wahda jirrizulta illi d-drittijiet ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea ghad-drittijiet tal-bniedem gew lezi;

5. Illi ghalkemm l-Att X tal-2009 gie introdott sabiex itejjeb il-posizzjoni tas-sidien u jtaffi l-ingustizzji li l-ligijiet specjali tal-kera u cioe l-Kap. 69 u l-Kap. 16 holqu, xorta wahda z-zidiet hekk introdotti bl-ebda mod ghamlu gustizzja mal-kirja percepita mir-rikorrenti u fil-fatt il-kirja li baqghu jippercepixxu baqghu irrizorji meta kkomparati mal-kirja li dan il-fond kien igib fis-suq hieles;

6. Illi ghalhekk ir-rikorrent gie mcahhad mit-tgawdija tal-proprjeta' tieghu minghajr ma nghata kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond u dana peress li l-kera mhallsa bl-ebda mod ma kienet qrib il-valur lokatizju reali tal-istess fond;

7. Illi l-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrent hija lezjoni tad-dritt ta' proprjeta' kif protetta ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

8. Illi ghalhekk jirrizulta li r-rikorrent ma kellu ebda rimedju ghal lezjoni sofferta hlief li jipprocedi b'din il-kawza;

Ghaldaqstant u in vista tas-suespost ir-rikorrent jitlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti, salv dawk id-dikjarazzjonijiet u provvedimenti kollha li jidhrilha xieraq u opportuni, joghgobha:

1. Tiddikjara li gew vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll ai termini tal-Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li se jirrizultaw matul it-trattazzjoni tal-kawza u partikolarment bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-emendi tal-Att X tal-2009 u tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tiddikjara u tiddeciedi li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni pekunjarji sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-emendi introdotti fl-Att X tal-2009, kif ukoll l-Artikoli relevanti tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u

dana billi l-kera mhallsa lir-rikorrent ma tirriflettix il-valur fis-suq u l-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni;

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji sofferit mir-rikorrenti ai termini tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni;

4. Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat ihallas is-somma hekk likwidata.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati in subizzjoni.'

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

1. 'Illi Illi in linea preliminari, ir-rikorrent irid iġib prova:
    a. tat-titolu li għandu fuq il-fond mertu tal-kawża u ċioe 7, Triq il-Kbira, Sqaq nru 4, Ħal Qormi; u
    b. tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;**

2. Illi mingħajr preġudizzju, l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** mhux applikabbli għaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi **l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur **tal-Ewwel**

Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** peress 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 jista' jissustixxi biss bejn it-**30 ta' April, 1987** sal-**31 ta' Mejju, 2021** u cioè mid-data stabbilita fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta sal-aħħar data qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;

6. Illi fir-rigward tat-tieni talba, r-rikorrent ma jistgħax jitlob kumpens u danni ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja. Dan għaliex it-tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-liġi Maltija (ara **Alexander Caruana et vs Doris Zarb et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' April 2021);

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.'

Rat l-affidavits, ktieb tal-kera, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-11 ta' Jannar, 2024 Dr. Manuel Galea talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond numru 7, Triq il-Kbira, Sqaq numru 4, Hal-Qormi minn 1987 u kull 5 snin sal-11 ta' Ottubru, 2023, rat li Dr. Rachel Aquilina

ghall-Avukat tal-Istat irrimettiet ruhha salv ghall-ispejjez u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Robert Musumeci;

Rat ukoll illi fil-verbal tal-11 ta' Jannar, 2024 Dr Manuel Galea talab li l-atti tal-proceduri quddiem il-Bord tal-Kera li jinsabu decizi bin-numru 323/22LC jigu allegati mal-atti odjerni. Il-Qorti rat li Dr. Rachel Aquilina ghall-Avukat tal-Istat ma oggezzjonatx u laqghet it-talba.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Robert Musumeci prezentat fl-atti nhar it-23 ta' Jannar, 2024 u mahluf nhar it-12 ta' Marzu, 2024 a fol. 26A et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 17 ta' Ottubru, 2024 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta ' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

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

1. Ir-rikorrenti jipremetti li huwa s-sid tal-fond bin-numru 7, Triq il-Kbira, Sqaq numru 4, Hal-Qormi.

2. Jissottometti li originarjament il-proprjeta' kienet giet akkwistata minn missieru li trasferijha lill-oht ir-rikorrent u din

sussegwentement trasferitja lilu bl-att ta' donazzjoni tal-15 ta’ Gunju tas-sena 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Gerald Spiteri Maempel.

3. Il-proprjeta kienet mikrija lil Lucia Taliana u zewgha qabel l-1995, originarjment versu kirja ta’ tletin Lira Maltin (Lm30) fis-sena. Fl-2021 l-kirja giet awmentata ghall-mitejn u hamsa u erbghin ewro (€245) fis-sena.

4. Ir-rikorrent jissottometti li originarjment il-fond kien protett taht il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta billi l-kirja kienet zdiedet wara hmistax-il sena. Segwa li din baqghet protetta bl-effetti tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta u dan bit-thaddim tal-artikolu 5(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta’ Malta.

5. Illi r-rikorrenti pproceda bil-kawza odjerna fejn talab li jigi dikjarat li fil-konfront tieghu l-operazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossià l-Kap. 69 tal- Ligijiet ta’ Malta u l-ligijiet vigenti taw dritt ta’ rilokazzjoni lill-inkwilin waqt li gew vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom kif sanciti ai termini tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta’ Malta). Ir-rikorrenti talab wkoll li jigi dikjarat u deciz li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti minnu b’konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta ’Malta u l-Att X tal-2009 talli ma kkreax bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u li ma jirriflettux is-suq hieles u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni. Talab ukoll li jigi likwidat l-istess kumpens u danni kif sofferti minnu. Finalment talab li l-intimat Avukat tal-Istat jigi kkundannat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati.

Rapport tal-Perit Tekniku Robert Musumeci:

Illi b digriet tal-11 ta' Jannar, 2024 a fol. 7 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Robert Musumeci sabiex jaccedi u jirrelata dwar il-valur lokatizzju bin-numru 7, Triq il-Kbira, Sqaq numru 4, Hal-Qormi minn 1987 u kull 5 snin sal-11 ta' Ottubru, 2023.

Il-Perit Tekniku Robert Musumeci pprezenta r-rapport tieghu fl-atti nhar it-3 ta' Jannar, 2024 u mahluf nhar it-12 ta' Marzu, 2024 a fol. 26A et seq tal-process. Jirrizulta mir-rapport li l-Perit Tekniku jaghti deskrizzjoni ta' fhiex tikkonsisti l-proprjeta' in kwistjoni u ghadda sabiex jaghti l-valutazzjoni tal-proprjeta' u finalment il-valur lokatizzju tal-fond fis-snin mitluba.

Il-Perit Tekniku Musumeci innota li l-fond huwa fi stat 'finished' u jidher ben mantnut, bis-servizzi bhad-dawl, ilma u drenagg installati u funzjonabbli. Jinnota ukoll illi mal-ewwel daqqa t'ghajn ma gewx notati difetti strutturali fl-istruttura, filwaqt li l-pjan terran jiehu d-dawl minn tieqa fuq gewwa li taghti go propjeta' ta' terzi. Il-Perit Tekniku Musumeci rrelata li l-valur tal-proprjeta' fis-suq liberu u frank huwa dak ta' <u>mitejn u hamsa u sittin elf Ewro (€265,000).</u>

Il-Perit ghadda wkoll sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-istess fond ghall-periodi mis-sena 1987 sas-sena 2023 kif isegwi:

Sena	**Valur tal-Kirja (Annwali)**

1987	€676
1988	€773
1989	€912
1990	€986
1991	€1,093
1992	€1,111
1993	€1,310
1994	€1,570
1995	€1,681
1996	€1,829
1997	€1,986
1998	€2,084
1999	€2,153
2000	€2,347
2001	€2,463
2002	€2,676
2003	€3,033
2004	€3,649
2005	€4,010
2006	€4,149
2007	€4,195
2008	€4,084

2009	€3,875
2010	€3,922
2011	€3,973
2012	€3,991
2017	€5,760
2021	€7,154
2022	€7,357
2-23	€7,950

Mill-process jirrizulta li hadd mill-partijiet ma eskuta lill-Perit Musumeci. Il-Qorti rat ukoll li hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghan-nomina ta′ periti perizjuri.

Ikkunsidrat;

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat: prova tat-titolu u tal-kera:</u>

Illi fl-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li sabiex tissokta l-azzjoni, r-rikorrenti irid iggib l-ahjar prova tat-titolu tieghu fuq il-proprjeta′ in kwistjoni u wkoll li irid iggib l-ahjar prova li din il-kirja hija verament mharsa taht id-dispozizzjonijiet tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-Qorti rat illi l-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjoni tieghu iddikjara li ma hux se jinsisti iktar fuq l-eccezzjoni tal-prova tat-

titolu. Ghalhekk in vista ta din id-dikjarazzjoni l-Qorti m hijiex ser tinoltra ruhha oltre fl-ezami taghha.

<u>It-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat: l-applikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni:</u>

Illi fit-tieni eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli ghaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal- Ligijiet ta' Malta huma ligijiet li dahlu fis-sehh qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

L-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni jistipula s-segwenti:

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

Illi s-sub-artikolu 9 tal-Artikolu 47 tal-Kostituzzjoni jaqra kif isegwi:

(9) Ebda ħaga fl-artikolu 37 ta’ din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta xi ligi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta Marzu 1962 jew xi ligi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi ligi li minn zmien għal zmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f dan is-subartikolu) u li ma –

(a) izzidx max-xorta ta’ proprjeta’ li jista’ jittiehed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jigu miksuba;

(b) izzidx mal-finijiet li għalihom jew cirkostanzi li fihom dik il- proprjetà jista jittieħed pussess tagħha jew tigi miksuba;

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

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

Huwa fatt mhux kontestat illi l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta gie promulgat fid-19 ta’ Gunju u 1931, u cioe ferm qabel Marzu tas-sena 1962. Jirrizulta ghalhekk illi l-<u>Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta</u>, u dan kif kellha anke l-opportunita’ illi tesprimi ruhha din il-Qorti kif diversement presjeduta f diversi istanzi.[1] Barra minn hekk, hekk kif diġa w gie

[1] Vide, fost l-oħrajn, **Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et,** Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, 16 ta Diċembru 2021 (in ġudikat); **81 & 82 Limited vs Avukat tal-Istat et**, Rik Nru 218/2019, Qorti Ċivili (Prim Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca, 2 ta Diċembru 2021 (in ġudikat); **Alfred Bajada vs Avukat Ġenerali et**, Rik Nru 110/2019, Qorti Ċivili (Prim Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Miriam Hayman, 8 t Ottubru 2021 (in ġudikat); **Josephine Briffa et vs Avukat tal-Istat et**, Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Lawrence Mintoff, 12 ta Novembru 2021 (in ġudikat)

wkoll senjalat mill-Qorti Kostituzzjonali, *Għalkemm il-Kap 69 kien emendat b liġijiet li dahlu fis-sehh wara l-1962, dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9)"*[2]

In oltre, l-Artikolu 1531D tal-Kap 16 jistabbilixxi illi:

> 1531D.(1) Il-kera ta' fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta Gunju, 1995 dwar kirja li tkun għadha fil-perjodu oriġinali tagħha fl-1 ta' Jannar, 2010, għandu mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2010, jiġi miżjud b rata fissa ta' ħmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa' jiġi miżjud mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar ta' kull sena bi ħmistax fil-mija fuq l-aħħar kera bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Dicembru, 2013.
>
> (2) Il-kera mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l'1ta' Jannar, 2014, għandu jiġi stabbilit bi qbil bejn il-partijiet. Fin-nuqqas ta' qbil, għandu jittieħed bħala gwida għall-kera l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà kif jista jiġi stabbilit b regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta regolamenti, il-kera għandu mill-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, jogħla b'ħamsa fil-mija fis-sena sad-dħul fis-seħħ tal-imsemmija regolamenti.

---

[2] Rik Nru 75/2019, **Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali** li bi provvediment tal-11 ta Frar 2020 ġie sostitwit bl-Avukat tal-Istat et, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta Novembru 2020.

(3) Fil-każ ta' fond kummerċjali, jekk kien hemm ftehim għal żjidiet perjodiċi bejn il-partijiet, dan il-ftehim għandu jibqa' japplika mingħajr iż-żjidiet kontemplati f dan il-artikolu:
Iżda, barra mill-każijiet fejn iż-żjieda fil-kera jkun sar bi qbil, fejn tiġi applikata ż-żjieda kif proposta hawn qabel għal fondi kummerċjali, l-inkwilin jista' permezz ta' ittra uffiċjali mibgħuta lil sid il-kera jew lil wieħed minn sidien il-kera, jittermina l-kirja billi jagħti pre-avviż ta' tliet xhur u dan ukoll jekk il-kirja tkun għal żmien definit.

Mill-banda l-oħra, l-Artikolu 1531I tal-Kap 16 jgħid illi:

1531I. Fil-każ ta' fond kummerċjali mikri qabel l-1 ta Ġunju, 1995, bħala inkwilin għandha tiġi meqjusa dik ilpersuna li tkun qed tokkupa l-fond b titolu validu ta' kera fl-1 ta' Gunju 2008 kif ukoll il-konjuġi tiegħu jekk jgħixu flimkien u mhux separati legalment kif ukoll wara l-mewt tal-imsemmi inkwilin, l-eredi tiegħu li jkunu jiġu minnu mid-demm jew biż-żwieġ sal-grad ta kuġini inklussivament:

Iżda l-kera ta' fond kummerċjali li jkun beda qabel l-1 ta' Gunju, 1995 għandu f kull każ jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew jgħaddu mill-1 ta' Gunju, 2008 sakemm ma jkunx sar kuntratt ta kiri li jistipula żmien determinat. Meta kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Gunju, 1995 tkun mogħtija għal żmien determinat u fl-1 ta' Jannar, 2010 ikun għadu għaddej iż-żmien oriġinali di fermo jew di rispetto u ma tkunx għadha ġiet imġedda awtomatikament bil-liġi, allura f dak il-każ għandhom japplikaw dak il-perjodu jew perjodi determinati filkuntratt. Kuntratt li jkun sar qabel l-1 ta' Gunju, 1995 u li jibqa' jiġġedded awtomatikament jew fid-diskrezzjoni unika tal-inkwilin, għandu jiġi meqjus daqs li kieku hu wieħed għal

żmien indeterminat u b hekk jiġi jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew għaddejjin mill-1 ta' Gunju, 2008.

Jigi mfakkar illi l-Artikoli 1531D u 1531I tal-Kap 16 gew introdotti bl-Att X tal-2009, sabiex emendaw il-Kodici Civili, liema Kodici ilha fis-sehh sa mis-seklu dsatax;

Gie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Louis Apap Bologna et vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat et**[3]:

> '33. Qabel l-Att X tal-2009 li bih sar parti mill-Kodiċi Ċivili l-Art. 1531D, l-awment fil-kera ta' kirjiet kummerċjali kien ukoll regolat mill-Kap. 69. Liġi li kienet fis-seħħ qabel it-3 ta Marzu 1962. L-Art. 1531D tal-Kodiċi Ċivili ħa l-post tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 li l-awment ta kera għandu jsir bil-permess tal-Bord u ma jkunx iktar minn dak li tipprovdi l-istess liġi speċjali. Madankollu l-Art. 1531D tal-Kodiċi m għamilx (c) ...... 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 u lanqas ma serva biex isir dak li jissemma f paragrafi (a), (b) u (d). Għalhekk l-Art. 1531D tal-Kodiċi Ċivili hu protett bis-saħħa tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni.'

L-istess jinghad għall-Artikolu 1531I tal-Kap 16, illi lanqas serva sabiex isir dak imsemmi fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

Din il-Qorti, ghalhekk, tqis illi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta Malta jirrendi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni bhala mhux applikabbli ghall-kaz odjern;

---

[3] Rik Nru 64/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 27 t Ottubru 2021

Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra ghalhekk tilqa' l-eccezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu, u konsegwentement tichad it-talbiet rikorrenti in kwantu jaghmlu referenza ghal lezjoni ta' dritt fundamentali kif sancit fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta Malta.

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

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

> 'Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jigi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.
>
> Izda d-dispozizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta' skond l-interess generali jew biex jizgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'.

Illi dwar dan fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali datata 31 ta ' Jannar, 2014 fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et -vs- L-Onorevoli Prim Ministru et** inghad illi:

> '...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligiiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament

inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.'

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

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

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

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

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

> 'It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wiesgha f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli.[4] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[5]"

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:

---

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

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

> 'Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jesproprja art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta 'persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara Ii ma tbatix klassi ohra ta 'cittadin, u hawn il-htiega ta 'bilanc gust.
>
> Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta 'dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq…'.

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

Illi fil-kaz odjern, fl-atti gie stabilit il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna billi fil-mori gie nominat il-Perit Tekniku Robert Musumeci ghal dan il-ghan. Meta jsir paragun bejn il-kera percepita mir-rikorrenti u dik stabilita mill-Perit Tekniku bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali. Jekk tinghata harsa lejn is-sena 1987 skont dak dikjarat mir-rikorrent il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' tlettin lira Maltin (Lm30) fis-sena, filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' sitt mija u sitta u sebghin ewro (€676). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2021 kien dak ta' sebat elef mija u erbgha u hamsin ewro (€7154)

filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta′ mitejn u hamsa u erbghin ewro (€245). Hija l-fehma ta′ din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta hija wahda ferm sproporzjonata u ma tohloqx bilanc bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti sanciti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

> 'Fir-rigward tal-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili, il- Qorti tosserva illi diga jinsab ritenut fil-gurisprudenza illi dawn l-emendi tejbu verament ftit il-posizzjoni tas-sidien b'mod li ma jistax jinghad li gabu fit-tmiem il-ksur tal- jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru. Dan b'mod partikolari ikkonsidrat illi l-fatt li l-kera toghla kull tliet snin skont id-dettami tal-Artikolu 1531C tal-istess Kodici ftit li xejn ittaffi mid-diskrepanza qawwija li tezisti bejn il-kirja attwali offerta u dik li tkun dovuta fis-suq mhux kontrollat.[6] Inoltre, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** (Kost 27/03/2015):
>
>> "Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal- fond fis-suq

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

hieles, kif ukoll ghax iddisposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal- fond taghhom."

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

Illi l-Qorti tqis ukoll li r-restrizzjonijiet taht il-Kap. 69 jikkostitwixxu wkoll ndhil fid-dritt konvenzjonali tar- rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom, stante li permezz taghhom nholqot "*forced landlord-tenant relationship*" ghal zmien indefinit, b'mod li r-rikorrent sofrew minn deprivazzjoni tal-proprjeta` taghhom, stante li legalment ma setghux jiehdu lura l-proprjeta' ħlief taht certi kondizzjonijiet. Illi kif qalet il-Qorti ta Strasburgu fil-kaz **Cassar vs Malta**, (App. 50570/13):

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

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

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrenti oltre t-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu qed jitlob li l-Qorti tillikwida kumpens u danni kif sofferti minnu ai termini tal-ligi u l-Qorti tqis li huwa ġust li fic-cirkustanzi jigu kalkolati danni favur ir-rikorrenti, ghall-kuntrarju ta' dak esposti mill-intimati.

<u>Kumpens:</u>

Il-Qorti ser tikkunsidra ghall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji l-perijodu mis-sena 1994, billi dan wasal ghand ir-rikorrent bl-att ta' donazzjoni tal-15 ta' Gunju tas-sena 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Gerald Spiteri Maempel, kif jissottomettu billi kif irrizulta l-ilment huwa biss applikabbli fit-termini tal-Konvenzjoni Ewropea sas-sena 2021 sa meta gew introdotti l-emendi l-godda fil-ligi bl-Att XXIV tal-2021.

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

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

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

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

> '20. Għalhekk skont l-istima tal-perit tekniku, it-total tal-kera li sid il-kera seta 'jircievi fis-suq miftuħ kien:
>
> - 30/4/1987 sa Frar 1999 cirka = €23,047 u nofs dak l-ammont hu €11,523[7]
> - 27/3/2015 sal-1/6/2021 cirka = €44,970
>   Total……………………………………€56,493.
>
> 21. Meta tapplika l-linji gwida tas-sentenza tal-QEDB fil-kaz Cauchi v. Malta[8], irid jitnaqqas 30% (minħabba l-għan socjali) = €39,545 u imbagħad 20% (minħabba l-incertezza jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perjodu kollu rilevanti) = €31,636.

---

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

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

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

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilina ilha tgawdi l-fond bis-sahha tal-ligi *de quo* ghal diversi snin.

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

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Musumeci jammonta komplessivament ghall-sitta u sittin elef tlett mija u tlettin ewro u tmenin centezmu (€66,330.80). Mill-provi fl-atti jirrizulta li ghall-istess perjodu r-rikorrenti rcieva is-somma komplessiva ta' erbat elef, mija u tlieta u sittin ewro u tlieta u erbghin centezmu (€4,163.43). Ghalhekk it-total huwa ta' tnejn u sittin elf mija u sebgha u sittin ewro u seba' u tletin centezmu (€62,167.37).

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas sommaekwivalenti ghal 30% u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta ghandu jigi

tenut kont li mhux necessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€62,167.37-30%-20% = €34,781.73

<u>Ammont ta' kumpens : erba' u tletin elf, seba' mija u wiehed u tmenin Euro u tlieta u sebghin centezmu (€34,781.73)</u> Il-Qorti tirrileva li din is-somma hija kalkolata piu' o meno u ghandha tigi kkunsidrata bhala somma deciza minn din il-Qorti *abritrio boni viri* filwaqt li l-kalkoli saru sabiex il-Qorti jkollha gwida aprossimattiva dwar il-kumpens dovut.

Illi in kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-quantum tal-kumpens moghti tibqa dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha hija korretta kkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista wkoll tas-somma gja likwidata f'danni suesposta li hija ferm anqas minn dik koncernata fid-decizjoni kkwotata l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' tlett elef ewro (€3,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

Decizjoni

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tilqa' t-tieni eccezzjonijiet sollevata mill-intimat;

2. Tichad l-eccezzjonijiet sollevati mill-intimat safejn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

3. Tilqa' limitatament l-ewwel u t-tieni talba u tiddikjara li fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossià l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-ligijiet vigenti qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal- 2021 taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata waqt li gew vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) iżda tichad it-talba safejn hija maghmula abbazi tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan ghar-ragunijiet fuq esposti kif ukoll tichad dik il-parti relatata mal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea stante li mhux applikabbli;

4. Tilqa' it-tielet talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma kkreawx bilanc bejn id- drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u li ma jirriflettux is-suq hieles u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni;

5. Tillikwida l-istess kumpens u danni kemm pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti fl-ammont komplessiv ta' seba' u tletin elf, seba' mija u wiehed u tmenin Euro u tlieta u sebghin centezu **(€37,781.73)** ;

6. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

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

Moqrija.

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

Cora Catania
Deputat Registratur
29 ta' Mejju 2025