QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum l-Erbgha, 20 ta' Gunju 2025

Rikors Numru:- 2/2024 JVC

George (KI 8165G) u Gaetana (KI nru 61062G) konjugi Bugeja

vs

(i) L-Avukat tal-Istat

(ii) Anthony Buttigieg ID: 50256G

Il-Qorti,

Rat ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti George Bugeja et li jaqra kif isegwi:

'1. Illi r-rikkorenti huma s-sidien tal-propjeta`, ossia l-fond bin-numru ufficjali, 25, Triq Ghajn Qatet Victoria, Ghawdex;

2. Illi l-inkwilin u intimat ilu jokkupa l-fond surreferit ghal zmien twil minn qabel is-sena 1995 taht titolu ta' kera stabbilit u mizmum taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Illi, ghaldaqstant, l-intimat baqa' jgawdi kirja sfurzati fuq is-sidien, fejn, sal-lum il-gurnata ghadu jhallas biss kera ta' mija u hamsa u tmenin Ewro (€185) annwalment. Is-somma surreferita hija dik il-kera massima li jipprospetta l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, minghajr ma nzamm il- proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin. Ma hemm l-ebda dubju illi din hija kera baxxa, specjalment ikkunsidrat dak li l-propjeta` kapaci ggib fis-suq miftuh;

4. Illi ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti kellhom dritt jitolbu li l-kera tigi riveduta ghall-ammont li ma jaccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar, 2021;

5. Illi huwa stat ta' fatt illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-inqas qabel dahal fis-sehh l-Att XXIV tal-2021, ta d-dritt lill-intimat li jibqa' jghix fil-fond surreferit minkejja li skada t-terminu lokatizju, b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas- sidien u dawk tal-inkwilin, bl-uniku awment permessibbli jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi. Dan irrizulta ghal relazzjoni sfurzata ta' sidien u inkwilin ghall-perjodu indefinit;

6. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti gew imcahhda mit-tgawdija tal-propjeta` taghhom, minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond. Ghaldqstant, gew ipprivati mill-propjeta` taghhom bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal- Bniedem;

7. Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilita` tat-tehid lura ta' propjeta, in-nuqqas ta' salvagwardja procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawk l-ahhar decimi u l-interferenza

sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini holqu piz eccessiv fuq ir-rikorrenti;

8. Ghalhekk, fil-fehma umili tar-rikorrenti, id-drittijiet taghhom gew miksura l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement ghandhom dritt jircievu kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, stante li gew ipprivati, minghajr ma nghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal-propjeta` taghhom.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportune u ghar-ragunijiet premessi jghidu l-intimat ghaliex m'ghandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021 u/jew minhabba l-Att X tal-2009, gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-propjeta` taghhom tal-fond bin-numru hamsa u ghoxrin (25), Triq Ghajn Qatet, Victoria, Ghawdex, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal- Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-ligijiet succitati fit-talba precedent u dan ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-hatra ta' perit nominandi;

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

5. Taghti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-intimati li minn issa huma ingunti ghas- subizzjoni.'.

Rat ir-risposta tal-intimat Anthony Buttigieg li taqra kif isegwi:

'1. ILLI preliminarjament, ir-rikorrenti ghandhom igibu prova sodisfacenti:
a. Tat-titolu tagħhom ghall-proprjetà mertu ta' din il-kawza;
b. Illi l-istess proprjetà hija fil-preżent mikrija lill-intimat Buttigieg;
c. Illi tali kera hija waħda protetta mil-liġi illi r-rikorrenti qed jilmentaw minnha, u cioe mill-Kapitolu 69;

2. ILLI mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, in suċċint, il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li t-tħaddim tal-ligijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, qiegħed jilledi d-drittijiet fundamentali taghhom għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. It-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

3. ILLI, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jekk kemmil darba l-proprjetà mertu ta' din il-kawża hija attwalment soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif allegat, l-esponent jirrileva li skont il-proviso tal-Artikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà sakemm dan isir (1) b'rispett lejn ilprinċipju tal-legalità, (2) fl-interess generali u (3) jinżamm bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess generali;

4. ILLI fil-każ preżenti, l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjetà mikrija mir-rikorrenti, u cioe it-tiġdid awtomatiku tal-kirja u l-kontroll tal-valur tal-kera, hija miżura legali li toħroġ mill-Kap. 69 u mill-Kap. 16 tal-Liġijiet ta'

Malta, u dan kif inhu rikonoxxut anke mir-rikorrenti stess. Għalhekk, l-ewwel kriterju huwa sodisfatt;

5. ILLI, għal dak li għandu x'jaqsam mal-interess generali, anki skont il-gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess generali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-legislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ hawnhekk.

6. ILLI, l-iskop ta' din il-liġi, kif konfermata wara kollox minn ġurisprudenza stabbilita, għandha għan legittimu u hija fl-interess pubbliku għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali barra li hija maħsuba biex tippreżerva l-vijabbilita' ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, din tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn lintrapriżi, tivvantaġġja lill-konsumatur u tipprovdi stabbilita` fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-azjendi;

7. ILLI fis-seba' lok, l-eccepjenti josserva illi huwa qed jokkupa l-fond b'titolu validu fil-ligi u f'dan ir-rigward l-esponenti umilment jeċċepixxi illi huwa bl-ebda mod ma jista' qatt ikunu responsabbli qua cittadin privat ta' xi leżjoni ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrenti minħabba ezistenza ta' ligijiet jew uzu legittimu ta' drittijiet naxxenti minn ligijiet u għalhekk la għandu jiġi kkundannat iħallas xi kumpens wisq anqas lispejjeż ta' din il-proċedura;

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.’.

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

‘1. Preliminarjament ir-rikorrenti iridu jitolbu korrezzjoni fl-okkju ta' dawn il-proċeduri stante illi ma kienx indikat in-numru tal-karta tal-identità tal-intimat Anthony Buttgieg;

2. Preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandhom fil-propjeta mertu ta' din il-kawża;

3. Preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti jridu jġibu prova illi l-kirja konċernata hija tassew protetta mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u li l-istess kirja kienet inbdiet qabel is-sena 1995;

4. L-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal- Konvenzjoni Ewropea stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;

5. Ir-rikorrenti ma jistgħux jippretendu kumpens anke għaż-żmien li ma kienux propjetarji tal-fond stante illi d-drittijiet fundamentali huma fihom infushom drittijiet personali u ma jistgħux jiġu trasferiti.

6. Illi r-rikorrenti m'għandhomx raġun iqajmu l-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, stante illi dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Kemm hu hekk, dan l-artikolu tat-Trattat ma jifformax parti mil-liġi Maltija għaliex mhuwiex inkluż fit-tifsira ta' 'Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali', kif riprodotta fl-artikolu 2 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas ma ġie traspost fil-liġi domestika skont l-artikolu 3 (3) tal-Kap 304 tal-Liġijiet ta' Malta;

7. Fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

8. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, dan il-ksur jista' jissustixxi sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;

Bl-ispejjeż.'.

Rat illi fil-verbal tat-12 ta' April, 2024 Dr. Marsette Portelli Xerri ghan-nom tar-rikorrenti b'referenza ghall-ewwel eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat

talbet korrezzjoni fir-rikors promotur fis-sens li wara isem l-intimat Anthony Buttigieg jitnizzel in-numru tal-karta tal-identita' tieghu "50256G", rat li Dr Anthony Borg ghall-intimat Avukat tal-Istat m'oggezzjonax u rat li l-Qorti laqghet it-talba u ordnat il-korrezzjoni opportuna. Rat ukoll li in vista ta' dan Dr Anthony Borg ghall-intimat Avukat tal-Istat irtira l-ewwel eccezzjoni tieghu;

Rat illi fil-verbal tat-12 ta' April, 2024 Dr. Marsette Portelli Xerri talbet in-nomina ta' perit tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 25 fi Triq Ghajn Qatet, Rabat, Ghawdex mis-sena 1987 u kull hames snin sal-31 ta' Mejju, 2021, rat li Dr. Anthony Borg ghall-intimat Avukat tal-Istat m'oggezzjonax salv ghall-ispejjez u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lill-Perit Tekniku Joseph Grech sabiex jirrelata fil-mori tad-differiment;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech ipprezentat fl-atti nhar l-1 ta' Awwissu, 2024 u mahluf nhar il-11 ta' Marzu, 2025 a fol. 29 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal tat-12 ta' April, 2024 Dr. Marsette Portelli Xerri talbet li jigu allegati l-atti tal-kawza bin-numru 22/2022 fl-ismijiet George u Gaetana konjugi Bugeja vs Anthony Buttigieg deciza fit-8 ta' April, 2024, rat li Dr Anthony Borg ghall-intimat Avukat tal-Istat irrimetta ruhu u rat li l-Qorti laqghet it-talba u ordnat l-allegazzjoni;

Rat l-atti tal-kawza bir-rikors numru 22/2022 fl-ismijiet George u Gaetana konjugi Bugeja vs Anthony Buttigieg allegati mal-kawza odjerna;

Rat li fil-verbal datat 12 ta' Marzu, 2025 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Fatti fil-qosor:

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

1. Illi r-rikorrenti jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 25 fi Triq Ghajn Qatet, Rabat, Ghawdex liema fond iddevolva favur taghom per via di successione mill-poter tal-Monsinjur Francis Xavier Calleja permezz ta' testment tal-31 ta' Lulju, 2018 fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani (ara ricerki testamentarji u testment a fol. 36 et seq tal-process bir-rikors numru 22/2022 fl-ismijiet George u Gaetana konjugi Bugeja vs Anthony Buttigieg allegat mal-kawza odjerna).

Illi l-proprjeta' in kwistjoni giet dikjarata mir-rikorrenti permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* datata 10 ta' Awwissu, 2021 fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani (ara dikjarazzjoni *causa mortis* a fol. 46 et seq tal-process bir-rikors numru 22/2022 fl-ismijiet George u Gaetana konjugi Bugeja vs Anthony Buttigieg allegat mal-kawza odjerna) fejn il-proprjeta' in kwistjoni giet deskritta bil-mod segwenti:

'(2) Il-lok ta' djar numru hamsa u ghoxrin (25), fi Triq Ghajn Qatet, Victoria, Ghawdex, mikri lil terzi ghall-abitazzjoni, kif ahjar muri fuq il-pjanta u site-plan hawn annessa u mmarkata dokument B – tal-valur attribwit mid-dikjaranti ta' mitejn u hamsin elf ewro (€250,000);'.

2. Illi l-fond in kwistjoni kien inghata mill-antekawza fit-titolu tar-rikorrenti George Bugeja et b'titolu ta' kera lill-intimat Anthony Buttigieg. Ghalkemm mill-atti m'hemmx indikat precizament is-sena minn meta bdiet tiddekorri l-kera, u l-ammont tal-kera percepita mir-rikorrenti, huwa car li din il-kera kienet tipprecedi s-sena 1995. Infatti d-difiza tal-intimat Buttigieg qieghda f'dan is-sens u r-rikorrenti pprocedew b'kawza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn inghatat decizjoni nhar it-8 t'April, 2024 u l-ammont tal-kera gie mizjud ghall-ammont ta' €3,500 fis-sena (ara sentenza fil-process bir-rikors numru 22/2022 fl-ismijiet George u Gaetana konjugi Bugeja vs Anthony Buttigieg allegat mal-kawza odjerna).

Il-fond ghadu f'idejn l-intimat Anthony Buttigieg sallum u dan ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li tawh dritt ta' lokazzjoni.

3. Illi r-rikorrenti konjugi Bugeja pprocedew bil-kawza odjerna fejn talbu li jigi dikjarat u deciz li per konsegwenza tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021 u/jew minhabba l-Att X tal-2009, gew vjolati d-drittijiet taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom tal-fond bin-numru hamsa u ghoxrin (25) fi Triq Ghajn Qatet, Rabat, Ghawdex, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta). Talbu wkoll li jigi ddikjarat u deciz li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunarji, sofferti minnhom b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-ligijiet succitati fit-talba precedenti u dan ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Ir-rikorrenti talbu li jigi likwidat l-istess kumpens u danni bil-hatra ta' perit nominandi. Finalment ir-rikorrenti talbu li l-Qorti tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea u taghti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech:</u>

Illi b'digriet ta' din il-Qorti datat 12 ta' April, 2024 a fol. 17 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Joseph Grech sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 25 fi Triq Ghajn Qatet, Rabat, Ghawdex mis-sena 1987 u kull 5 snin sal-31 ta' Mejju, 2021.

Illi l-Perit Tekniku Joseph Grech esebixxa r-rapport tieghu nhar l-1 ta' Awwissu, 2024 u halef l-istess nhar il-11 ta' Marzu, 2025 u jinsab fl-atti a fol. 29 et seq tal-process. Jirrizulta mir-rapport li l-Perit Tekniku Grech, wara li ghamel il-kunsiderazzjonijiet tieghu dwar il-metodu li bih wasal ghal valuri, huwa ta deskrizzjoni tal-proprjeta' u ghadda sabiex jaghti l-valur fis-suq tal-fond u l-valur lokatizzju.

Il-Perit Tekniku Grech spjega li huwa bbaza l-valur tal-proprjeta' ghas-snin precedenti fuq 'property price index' mahrug mill-Bank Centrali ta' Malta kif ukoll aggustat skont valuri ta' proprjetajiet mibjughin fiz-zona. Jghid ukoll li huwa ha konjizzjoni wkoll tar-rapport Djar/EY mahrug f'Dicembru 2021 kif ukoll tar-rapport 'Property Market Study Overview 2022' mahrug mill-istess entita, rapport iehor 'Property Market Study March 2022' mahrug minn Grant Thorton u The Annual Malta Residential Rental Study 2nd Edition (Housing Authority). Il-Perit Tekniku Grech jghid illi l-valur lokatizzju gie stabilit bhala persentagg fuq il-valur fis-suq u r-rata' applikata kienet dik kif indikata fit-Tabella bhala 'Yield'. Il-Perit Tekniku Grech irrelata dwar il-valur fis-suq f'diversi snin cioe' fis-sena 1987, 1992, 1997, 2002, 2007, 2012, 2017, 2022 u 2021(Q2) bil-valur ghas-sena 2021 ikun dak ta' mitejn u hames 'telef Ewro (€205,000).

Il-Perit Tekniku Grech ulterjorment irrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-istess fond ghall-perjodu mis-sena 1987 sas-sena 2021 kif isegwi:

Sena	**Valur fis-Suq**	**Yield**	**Valur Lokatizzju (annwali)**
1987	€22,000	2.00%	€440
1992	€37,000	2.00%	€740
1997	€65,000	2.00%	€1,300
2002	€76,000	2.00%	€1,520
2007	€135,000	2.50%	€3,375
2012	€135,000	2.50%	€3,375
2017	€165,000	3.00%	€4,950
2021(Q2)	€205,000	3.00%	€6,150

Mill-process jirrizulta li hadd mill-partijiet ma' eskuta lill-Perit Tekniku, kif ukoll hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghal periti perizjuri.

L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:

Illi permezz tal-ewwel eccezzjoni preliminari tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti jridu jitolbu korrezzjoni fl-okkju ta' dawn il-proceduri stante li ma kienx indikat in-numru tal-karta tal-identita' tal-intimat Anthony Buttigieg.

Illi fil-verbal tat-12 ta' April, 2024 Dr. Marsette Portelli Xerri ghan-nom tar-rikorrenti Bugeja b'referenza ghal din l-eccezzjoni talbet korrezzjoni fir-rikors promotur fis-sens li wara isem l-intimat Anthony Buttigieg jitnizzel in-numru tal-karta tal-identita' tieghu u fejn il-Qorti laqghet it-talba u ordnat il-korrezzjoni opportuna. In vista ta' dan Dr Anthony Borg ghall-intimat Avukat tal-Istat irtira l-ewwel eccezzjoni tieghu. Galadarba din l-eccezzjoni giet irtirata l-Qorti m'ghandiex ghalfejn tinoltra oltre f'din l-eccezzjoni.

<u>**It-tieni u t-tielet eccezzjoni preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat u l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimat Buttigieg:**</u>

Illi preliminarjament l-intimat Avukat tal-Istat fit-tieni eccezzjoni eccepixxa li r-rikorrenti jridu jgibu l-ahjar prova rigward it-titolu li ghandhom fil-proprjeta' mertu ta' din il-kawza. Fit-tielet eccezzjoni eccepixxa preliminarjament li r-rikorrenti jridu jgibu prova li l-kirja koncernata hija tassew protetta mill-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u li l-istess kirja kienet inbdiet qabel is-sena 1965.

Fuq l-istess binarji hija l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimat Buttigieg fejn eccepixxa li r-rikorrenti ghandhom igibu prova (i) tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna, (ii) li l-proprjeta' in kwistjoni hija fil-prezent mikrija lill-intimat Buttigieg, u (iii) li tali kera hija wahda protetta mil-ligi li r-rikorrenti qed jilmentaw minnha cioe' mill-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

<u>Prova tat-titolu:</u>

Illi jibda billi jinghad dwar il-prova tat-titolu, li kif kellha okkazzjoni tiddeciedi l-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017:

> 'Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed originali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaga li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.'.

Il-Qorti rat li minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrenti konjugi Bugeja ressqu prova sufficjenti tat-titolu taghhom sal-grad rikjest mil-ligi ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri, inkluz prova tad-data meta saru sidien tal-fond in kwistjoni. Ghalhekk m'hemmx dubju li l-fond in kwistjoni huwa proprjeta' tar-rikorrenti. A skans ta' ripetizzjoni l-Qorti taghmel referenza ghal gherq tat-titolu gia elenkat aktar il-fuq fis-sezzjoni '**Fatti fil-qosor:**' fejn tikkwota wkoll *ad verbatim* il-kliem uzat fid-dikjarazzjoni *causa mortis* u li fiha hemm indikat li l-fond huwa mikri lil terzi.

<u>Prova tal-ftehim tal-kirja u li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta huma applikabbli ghall-kaz odjern:</u>

Illi dwar prova tal-ftehim tal-kirja, l-intimat Buttigieg jiddefendi ruhu li huwa qieghed jokkupa l-fond b'titolu validu fil-ligi u li din hija kirja protetta u li t-tigdid awtomatiku tal-kirja u l-kontroll tal-valur tal-kera hija mizura legali li tohrog mill-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, b'dan li m'hemmx dubju dwar il-kirja u li din kienet tmur lura ghas-snin qabel l-1995.

In vista ta' dan il-Qorti tinsab sodisfatta bl-ezistenza tal-kirja u li din giet koncessa ferm qabel l-1995 u ghalhekk huma applikabbli d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghaldaqstant hija sejra tghaddi sabiex tichad dawn l-eccezzjonijiet.

<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 paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura 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' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.'.

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

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

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.[1] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[2]'.

Fil-kaz tal-element tal-proporzjonalita', gie deciz fil-kawza fl-ismijiet **Sporrong and Lönnroth v. Sweden** (QEDB, 12/12/1984) illi sabiex

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

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

interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 2 tal-Ewwel Protokoll ma tkunx f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta li l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet:

> '[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1.'.

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

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

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

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 Joseph Grech ghal dan il-ghan. Fl-atti m'hemmx indikat x'kien l-ammont tal-kera percepit mir-rikorrenti konjugi Bugeja jew mill-antekawza taghhom, madanakollu anke jekk jittiehed l-ammont tal-kera bhala dak

ta' mija hamsa u tmenin Ewro (€185) (ammont stabbilit bl-Att X tal-2009), meta jsir paragun bejn il-kera percepita mir-rikorrenti konjugi Bugeja u dik stabilita' mill-Perit Tekniku Grech bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali. Jekk tinghata harsa lejn is-sena 1988 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti zgur ma kinitx aktar minn dik ta' mija hamsa u tmenin Ewro (€185) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' erbgha mija u erbghin Ewro (€440). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2020 kien dak ta' erbat' elef disgha mija u hamsin Ewro (€4,950) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' mija hamsa u tmenin Ewro (€185) jew ftit izjed hekk kif gie awmentat tul is-snin jekk jittiehed dak l-ammont kif indikat aktar 'il quddiem. 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.[3] Inoltre, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat**

[3] **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).

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 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 taghhom u baqghu kostretti li jircievu kera tenwa revedibbili abbazi tar-restrizzjonijiet imposti.

Illi l-Qorti tqis ukoll li r-restrizzjonijiet taht il-Kap. 69 jikkostitwixxu wkoll indhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom, stante li permezz taghhom inholqot "*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' hlief taht certi kundizzjonijiet. 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 konjugi Bugeja, 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.

Rimedji:

Illi r-rikorrenti fit-talbiet taghhom, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, talbu wkoll li jigi likwidat kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji li ghandhom jithallsu lilhom mill-intimat Avukat tal-Istat. Ir-rikorrenti talbu wkoll rimedju fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea jaqra kif isegwi:

> 'Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokoll taghha, u jekk il-ligi interna tal-Parti Gholja Kontraenti kkoncernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-Qorti ghandha taghti s-soddisfazzjon xierqa lil parti leza jekk ikun necessarju.'.

Illi dan l-artikolu ma jsibx applikazzjoni fil-ligi lokali w'ghalhekk dwar dan l-artikolu l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' s-sitt (6) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tichad dik il-parti tat-talba relatata mal-istess artikolu.

Kumpens:

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' jirċievi fis-suq miftuħ kien:

- 30/4/1987 sa Frar 1999 ċirka = €23,047

  u nofs dak l-ammont hu €11,523[4]

- 27/3/2015 sal-1/6/2021 ċirka = €44,970

  Total.......................................€56,493.

21. Meta tapplika l-linji gwida tas-sentenza tal-QEDB fil-każ Cauchi v. Malta,[5] irid jitnaqqas 30% (minħabba l-għan soċjali) = €39,545 u imbagħad 20% (minħabba l-inċertezza jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perjodu kollu rilevanti) = €31,636.

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' ċirka €2,000, minn liema somma jrid jonqos in-nofs peress li kif spjegat nofs il-qligħ kien jappartjeni

---

[4] Skont 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.

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

lill-mara tat-testatur. Qalu li fl-2013 sal-2015 żdiedet għal €197.58 fis-sena, bejn l-2016 u l- 2018 awmentat għal €203.14, u fl-2019 reġgħet żdiedet għal €209.64. Għalhekk fit-tieni perjodu bejn is-27 ta' Mejju 2015 sal-1 ta' Gunju 2021, il-kera kienet ċirka €1,311. Total ta' €2,311. Meta tnaqqas €31,636 - €2,311 jibqa' bilanċ ta' €29,325.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilin Buttigieg kien ilu jgawdi l-fond zgur minn qabel is-sena 1995 ghalkemm m'huwiex car minn liema sena beda jgawdi l-fond jew bl-liema mod kien ha pussess tal-kirja.

Il-Qorti, wara li fliet id-decizjonijiet kollha in materja inkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni tasal ghas-segwenti likwidazzjoni ta' danni pekunjarji.

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu mis-sena 1995 u dan billi kif inghad precedentement, mill-atti m'huwiex car minn liema sena l-intimat Buttigieg beda jgawdi din il-kirja ghalkemm huwa car li dan sar minn qabel is-sena 1995. L-uniku accenn li sar kienet biss fit-talba ghan-nomina ta' perit tekniku fejn issemmiet is-sena 1987, madanakollu l-Qorti ma tqisx li tali dikjarazzjoni hija sufficjenti sabiex tillikwida danni mill-imsemmija sena. Il-perijodu ghandu jkompli sa Mejju 2021 cioe' sa meta dahlu fis-sehh l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Joseph Grech, jammonta komplessivament ghal dak ta' wiehed u sebghin elf sitt mija tnejn u disghin Ewro u hamsin centezmu (€71,692.50). Kif inghad ukoll precedentement lanqas m'huwa car x'kienet originarjament is-somma mhallsa bhala kera u ghalhekk il-Qorti ghaddiet sabiex qieset l-ammont mis-sena 1995 bhala dak ta' mija hamsa u tmenin Ewro (€185) fis-sena. Dan ifisser li r-rikorrenti konjugi Bugeja u qabel l-antekawza taghhom ircivew is-somma kumplessiva ta' erba 'telef tmien mija sebgha u tmenin Ewro u tmien centezmi (€4,887.08). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti konjugi Bugeja huwa dak ta':

€71,692.50 - €4,887.08 = €66,805.42

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti 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:

€66,805.42 – 30%= €46,763.79 – 20% = €37,411.03

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: sebgha u tletin elf, erbgha mija u hdax il-Ewro u tlett centezmi (€37,411.03). 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 approssimattiva dwar il-kumpens dovut.

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. Il-Qorti 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 bhala kumpens ikkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti u wkoll in vista li fil-kaz citat is-somma likwidata bhala danni kienet ferm aktar ghola minn dik odjerna l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' erbat'telef Ewro (€4,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tiddikjara l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat bhala sorvolata billi din giet irtirata fil-mori tal-kawza;

2. Tilqa′ s-sitt eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat b′dan li l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea m′huwiex applikabbli;

3. Tichad l-eccezzjonijiet kollha rimanenti sollevati mill-intimati safejn huma nkompatibbli ma′ dak hawn deciz;

4. Tilqa′ l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi li per konsegwenza tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta′ Malta kif applikabbli qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021 u minhabba l-Att X tal-2009, gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti konjugi Bugeja ghat-tgawdija tal-propjeta′ taghhom tal-fond bin-numru hamsa u ghoxrin (25) fi Triq Ghajn Qatet, Rabat, Ghawdex, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

5. Tilqa′ limitatament it-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunarji, sofferti mir-rikorrenti konjugi Bugeja b′konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-ligijiet succitati fit-talba precedenti qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021 u tichadha fil-parti fejn relatata mal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

6. Tilqa′ t-tielet talba u tillikwida l-istess kumpens u danni hekk kif indikat fis-sezzjoni ′**Kumpens:**′ ghall-ammont kumplessiv ta′ wiehed u erbghin elf erbgha mija u hdax il-Ewro u tlett centezmi (€41,411.03);

7. Tilqa′ limitatament ir-raba′ talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati u tichadha fil-parti fejn relatata mal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

8. Tichad il-hames talba billi fic-cirkostanzi m'hemmx rimedji ohra meqjusa xierqa x'jinghataw lir-rikorrenti konjugi Bugeja.

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

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fundamentali 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.
20 ta' Gunju, 2025

Jake Mejlak
Deputat Registratur
20 ta' Gunju, 2025