QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 22 ta' Settembru, 2022

Numru

Rikors Numru 337/2021 TA

Dorotea sive Dorothy Darmanin (K.I. 972048M)

Francis Darmanin (K.I. 863649M)

Isabelle Darmanin Godano (K.I. 997150M)

Mary Rose Vella Haber (K.I. 332152M)

Vs

L-Avukat tal-Istat, u

Grace Borda (K.I. 497954M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti ppreżentat fit-18 ta' Mejju 2021 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:-

1. "Illi l-esponenti wirtu l-fond bin-numru tlieta u għoxrin (23), Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Ħaż-Zabbar, mingħand il-ġenituri tagħhom, id-defunti Lawrence Darmanin u Josephine Darmanin.

2. Illi missier l-esponenti Lawrence Darmanin, permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Carmelo Lia tal-20 ta' Settembru, 1960 (**Dok. FD 1**), kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Giorgio Borg tas-6 ta' Settembru, 1961 (**Dok. FD 2**) u kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Cachia tal-11 t' April, 1971 (**Dok. FD 3**), akkwista in enfitewsi perpetwa biċċiet ta' art kontigwi, li fuqhom bena għadd ta' proprjetajiet fosthom il-fond numru tlieta u għoxrin (23), Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Ħaż-Zabbar.

3. Minkejja l-fatt li omm l-esponenti ma dehritx fuq l-imsemmija kuntratti, il-fond in kwistjoni kien jappartjeni lill-kommunjoni tal-akkwisti u dan peress li l-ġenituri tal-esponenti kienu diġa miżżewġin.

4. Illi missier l-esponenti Lawrence Darmanin miet fid-29 ta' Marzu, 2003 u kif jirriżulta mill-*causa mortis* ippubblikata fl-atti tan-Nutar Dr. Carmelo Lia (l-10 ta' Settembru, 2003 (**Dok. FD 4**), il-fond bin-numru tlieta u għoxrin (23), Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Ħaż-Zabbar, intiret, in kwantu għan-nofs indiviż mill-esponenti aħwa Darmanin.

5. Illi omm l-esponenti, Josephine Darmanin mietet fit-13 ta' Lulju 2011 u kif jirriżulta mill-*causa mortis* ippubblikata fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Debono fit-30 t'Ottubru, 2017 (**Dok. FD 5**), il-fond bin-numru tlieta u għoxrin (23), Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Ħaż-Zabbar, intiret, in kwantu għan-nom indiviż l-ieħor fi kwoti ugwali bejniethom, mill-esponenti, li b'hekk saru l-proprjetarji tal-fond kollu fi kwoti ugwali bejniethom.

6. Illi l-fond in kwistjoni inkera oriġinarjament lill-intimata Grace Borda u lil żewġha, id-defunt Hector Borda, u dan għexieren ta' snin ilu.

Raġuni għat-Talbiet f'dawn il-Proċeduri

7. Illi l-kera li l-intimata qed tħallas huwa fl-ammont ta' tlett mija disgħa u disgħin Euro u erbgħa u tmenin ċenteżmu (€399.84) fis-sena u dan filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta' xi żmien iġib fl-4 t' Awwissu 1914, liema dispożizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

8. Illi bl-emendi tal-Att X tat-2009, il-kera tal-fond in kwistjoni tiġi awmentata kull tliet snin b'żidiet irriżorji ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Civili, Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, għab-bażi tal-Indiċi ta' Inflazzjoni, bl-awment li jmiss ikun fl-1 ta' Jannar 2022.

9. Illi qabel l-emendi tal-Att X tal-2009, kien japplika l-prinċipju ta' "kera xierqa" a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-Ordinanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar. Kap. 116 tal-Liġijiet ta' Malta, liema kera xierqa a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma setgħet qatt teċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69, ossia kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi ta' fond kieku kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914.

10. Illi dan ifisser illi l-esponenti u l-ġenituri tagħhom qabilhom ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta, tenut kont tal-fatt li bil-liġi, dak li kienu jirċievu kien kera kif stipulat fl-1914 u baqa' hekk sal-2010, bl-aġġustamenti rriżorji tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16.

11. Illi billi l-kera hija fissa fil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew, illum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles.

12. Illi b'hekk, din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tal-esponenti peress li ma tirrispettax il-prinċipju ta' proporzionalità bejn id-drittijiet tas-sidien esponenti u dak tal-inkwilini intimati.

13. Illi għalkemm l-Art X tal-2009 taffa xi ftit l-inġustizzji li l-liġijiet tal-kera viġenti qed joħolqu fil-konfront tas-sidien tal-proprjetà, l-istess Att bl-ebda mod ma għamel ġustizzja mal-esponenti u dan peress li bl-istess liġi, l-intimata Grace Borda ngħatat il-jedd li tibqa' tirrisjedi fil-fond u dan filwaqt li ulied l-istess esponenti qed ikollhom jisselfu mill-banek biex ikollhom post fejn jirrisjedu.

14. Illi konsegwentement, fl-istat li tinsab fiha l-liġi, l-esponenti m'għandhomx speranza reali li (i) qatt jiksbu il-pussess effettiv tal-fond; (ii) jew jipperċepixxu redditu reali tal-istess fond tul hajjithom.

15. Illi inoltre, la l-esponenti u wisq anqas l-antekawża tagħhom ma qatt kienu taw il-kunsens ħieles tagħhom li l-fond jinkera kif fuq premess, tenut kont tal-liġi tar-rekwiżizzjoni li kienet viġenti fiż-żmien li l-fond inkera bil-konsegwenza li l-istess fond ma setax jitħalla vojt.

16. Illi b'dan il-mod, l-esponenti ġew u effettivament għadhom qed jiġu pprivati mit-tgawdija tal-propjetà tagħhom, mingħajr mhu qed jingħataw kumpens xieraq għat-tehid tal-pussess tal-istess fond u dan stante li l-kera li qed jipperċepixxu bl-ebda mod ma tqarreb lejn il-valur lokatizzju reali tal-istess fond.

17. Illi tali privazzjoni tal-propjetà tikkostitwixxi lejoni tad-dritt fundamentali tal-esponenti kif sanċit bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

18. Illi inoltre l-esponenti anqas m'għandhom rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzioni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u dan peress li huma ma jistgħux jawmentaw il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq reali.

19. Illi f'dan ir-rigward, qed issir referenza għall-kawża tal-Qorti Kostituzzjonali datata 27 ta' Marzu, 2020, fl-ismijiet *Joseph Grima, Georgina Grima, u Doreen Grima vs L-Avukat Generali u Lawrence Aquilina u Iris Aquilina fejn ġie ssenjalat is-segwenti:*

> *"L-atturi ma jistgħux jezercitaw id-dritt ta uzu tal-fond għal dak li għandu x'jaqsam Il-pussess fiziku peress li d-dar hi okkupata mill-inkwilin u ma jistgħux jitterminaw il-kirja minn jeddhom. Għalhekk għalkemm huma sidien, b'ligi iddahhlu f'relazzjoni ta' sid u inkwilin ghall-perjodu indefinit. M'huwiex magħruf id-data meta l-atturi jkunu jistgħu jiehdu lura l-pussess fiziku tad-dar. Sahansitra* ***, l-ligi lanqas tagħti lil sid il-kera rimedju effettiv sabiex jiehu lura l-pussess ta' ħwejgu*** *fejn si tratta ta inkwilin li ma jisthoqqlux il-protezzjoni tal-ligi,* ***jew taghmilha ferm diffiċli lis-sid biex jiehu lura hwejgu fejn ikollu bzonn id-dar ghall-użu personali tieghu jew ta' membri tal-familja tieghu*** *Dan iwassal għal sitwazzjoni fejn* ***il-liġi tal-kera m'hijiex tohloq bilanċ bejn l-interessi tas-sid uu dawk tal-inkwilini".***

20. Illi tenut kont tas-suespost u minħabba r-restrizzjonijiet imposti bil-liġijiet viġenti, l-esponenti qegħdin isofru minn sproporzion qawwi bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjonijiet tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż *ad exemplum* fis-sentenzi tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet: *Beyeler vs Italy, u Alisic and Others Bosnia and Herzegovina, Croatia, Serbia, Slovenia and the Former Yugoslav Republic of Macedonia.*

21. Illi b'hekk, l-interferenza tal-istat fid-dritt tal-esponenti għall-godiment tal-propjetà in kwistjoni ma tikkostitwixxix kontroll ta' użu tal-propjetà ai termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, kif ġie ritenut fis-sentenzi tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet: *Mellacher and Others vs Austria, Hutten-Crapska vs Poland, Anthony Aquilina vs Malta u Bitto and Others va Slovakia.*

22. Illi b'hekk l-esponenti jħossu li fir-rigward tagħhom inkisru u għadu effettivament qed jiġi miksura d-drittijiet tagħhom kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani, billi qed jiġu mċaħħda mill-godiment tal-propjetà tagħhom, mingħajr ma jingħataw kumpens ġust u ekwu għal dan.

23. Illi għalhekk l-esponenti ma kellhomx triq oħra għajr li jintavolaw il-proċeduri odjerni sabiex jissalvagwardjaw id-drittijiet fundamentali tagħhom li ilhom jiġu leżi għal diversi snin.

24. Illi l-esponenti jiddikjaraw li huma jafu personalment b'dawn il-fatti u għal dan il-għan qed jiġi anness affidavit tal-esponenti Francis Darmanin (**Dok. FD 5**).

Talbiet

Jgħidu għalhekk l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, kif ukoll għal dawk kollha li jistgħu jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri, għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandiex:

> **i.** Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tal-esponenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-liġijiet tal-kera viġenti qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni perpetwa lill-intimata Grace Borda tal-fond bin-numru tlieta u għoxrin (23), Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Ħaż-Zabbar, bil-konsegwenza li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal Kostituzzjoni ta' Malta, u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani u għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri, l-esponenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din l-Onor. Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni,
>
> **ii.** Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mill-esponenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-propjetà in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

iii. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea; u

iv. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens ta' danni likwidati ai termini tal-liġi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati, li minn issa huma nġunti sabiex jidhru għas-subizzjoni".

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat preżentata fid-9 ta' Ġunju 2021 li permezz

tagħha wieġeb is-segwenti:-

1. "ILLI preliminarjament, proċeduri quddiem din l-Onorabbli Qorti fis-sede kostituzzjonali tagħha jitmexxew permezz ta' rikors u mhux rikors ġuramentat, u dan ai termini tar-Regola 2 fir-Regoli dwar il-Prattika u l-Proċedura tal-Qrati u l-Bon-Ordni, Leġislazzjoni Sussidjarja 12.09. Għalhekk, u mingħajr preġudizzju għall-kumplament tal-eċċezzjonijiet sussegwenti, l-esponent jeċċepixxi illi m'għandux ibgħati spejjeż addizjonali, jekk ikun il-każ, għaliex ir-rikorrenti għażlu minn jeddhom illi jipproċedu b'dan il-mod;

2. ILLI, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom għall-proprjetà mertu ta' din il-kawża sabiex juru li huma s-sidien tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur. F'dan ir-rigward għandhom jindikaw id-data preċiża ta' meta saru sidien għaliex l-ilment kostituzzjonali u, jew konvenzjonali tagħhom jista' jiġi kkunsidrat biss mid-data ta' meta r-rikorrenti saru proprjetarji tal-fond in kwistjoni. Ir-rikorrenti għandhom jippruvaw ukoll l-eżistenza tal-kirja illi qed jillamentaw minnha u li tali kirja hija soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandhom jiġu ndikati l-artikoli mill-Kap. 69 u, jew minn xi Att ieħor, li skont ir-rikorrenti qed jiksrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà msemmija;

4. ILLI fil-mertu, in suċċint il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li t-tħaddim tal-ligijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta` Malta, qiegħed jilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

5. ILLI, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

6. ILLI, l-ewwel talba tar-rikorrenti ma hijiex mistħoqqha u għandha tiġi miċħuda. Fl-ewwel lok, ma huwiex minnu illi l-liġi viġenti qed tagħti "*dritt ta' rilokazzjoni perpetwa lill-intimata*" u dan għaliex il-liġi tagħti definizzjoni ċara ta' min jikkwalifika bħala inkwilin, u għalhekk ċertament ma jistax jingħad illi r-rilokazzjoni in kwistjoni hija waħda perpetwa. Tali definizzjoni ġiet illimitata aktar permezz tal-emedi l-aktar riċenti f'dan il-qasam, u ċioe permezz tal-Att XXIV tal-2021;

7. ILLI, safejn l-ilment tar-rikorrent huwa mibni fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, tali ilment huwa nsostenibbli stante li, skond l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, '*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data*'. F'dan il-każ, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931;

8. ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa inapplikabbli stante li f'dan il-każ l-Istat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrent, imma sempliċiment ikkontrolla l-użu tal-proprjetà;

9. ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost, peress li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont it-tieni paragrafu tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

10. ILLI, il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

11. ILLI l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing*, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

12. ILLI, f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing*. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċjoe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonoxxiet li: "*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 rent chargeable.*" Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et*** tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "*Huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzjoni socjali l-istati membri ghandhom margini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-mizuri jkunu legittimi, l-ghan socjali ghandu jwassal ghal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles.*";

13. ILLI, ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas

soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

14. ILLI jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap. 69 jew tal-artikolu 1531Ċ; jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

15. ILLI, xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilini, jew l-antekawża tagħhom, u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bil-fors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide **Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et**, deċiż nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibigħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;

16. ILLI, tajjeb jingħad li permezz tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tas-sena 2021 fl-1 ta' Ġunju 2021, is-sidien illum għandhom rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, abbażi tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69, li permezz tiegħu jistgħu jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilin jew żieda fil-kera sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tal-proprjetà fis-suq miftuħ. Għalhekk, *dato ma non concesso* li kien hemm xi nuqqas ta' proporzjonalità preċedentement, tali nuqqas ta' proporzjonalità huwa illum irrimedjat permezz tal-istess emendi, tenut kont tal-fatt li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

17. ILLI, l-esponent jinnota wkoll illi, fil-premessi tar-rikors promotur, ir-rikorrenti jallegaw vjolazzjoni tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan mingħajr ma għamlu talba speċifika sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara ksur tal-istess. Nonostante dan, u għall-finijiet u effetti kollha, l-esponent jgħid mingħajr tlaqlieq illi dawk l-allegazzjonijiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ma għandha tinstab ebda ksur ta' dak l-Artikolu;

18. ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandu jingħad illi, in ogni caso, ir-rikorrenti ma jistgħux jingħataw rimedju ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea u dana stante l-fatt illi tali Artikolu ma jifformax parti mil-liġijiet tagħna. Dan l-Artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji ta' Strasburgu, u ma japplikax għall-Qrati ta' Malta;

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

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri”.

Rat ir-risposta tal-Intimata Grace Borda preżentata fit-23 ta’ Ġunju 2021 li permezz tagħha wieġbet is-segwenti:-

1. “Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

2. Illi l-ewwel u qabel kollox, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova adegwata tal-ftehim tal-kirja li qed jiġi attakkat permezz ta' dan ir-rikors promotur. Ma hemm l-ebda referenza għad-data ta' meta saret il-kirja li qiegħda tiġi kkontestata u lanqas ma hemm referenza għall-kundizzjonijiet kontrattwali li setgħu nnegozzjaw il-partijiet u għaldaqstant fl-eventwalità li tali kirja ma saritx qabel l-1 ta' Ġunju 1995, sew id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta ma humiex applikabbli;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk kien hemm xi ftehim ta' kirja li sar permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponenti dejjem imxiet skont id-diżposizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura hija l-inkwilina idonea ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuta wkoll mir-rikorrenti, qatt ma kisret l-kundizzjonijiet tal-kiri jew il-liġi, u dejjem ħallset il-kera fil-ħin. Għaldaqstant, l-intimata ma għandha ssofri l-ebda konsegwenzi ta' dan u lanqas m'għandha tiġi kkundannata responsabbli għad-danni. Konsegwentament, l-intimata lanqas ma għandha tinżamm responsabbli sabiex tħallas xi kumpens bħala danni jew saħansitra li jiżgumbrawha mill-fond inkwistjoni u konsegwentament titlef l-unika saqaf fuq rasha;

4. Illi għandu wkoll jingħad, illi l-esponenta għamlet diversi xogħlijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smigħ tal-kawża, u dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta din l-Onorabbli Qorti, tevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond:

5. Illi l-esponenti tgawdi mill-protezzjoni tal-liġi u kif inhu ben saput, ma għamlet l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandhiex tinstab ħatja ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnhom allegat, u lanqas konsegwentement ma għandha tbati ebda konsegwenzi, jew tiġi ddikjarata responsabbli għal xi danni, wisq anqas tiġi kkundannata tħallas xi kumpens;

6. Illi l-esponenti qiegħdha tgawdi d-drittijiet tagħha fuq il-proprjetà de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilità taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed tippreġudika d drittijiet tar-rikorrenti;

7. Illi m'hemm l-ebda vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-Bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tal-intimata, fis-sens li l-kera li titħallas minnha hija skond il-liġi viġenti u raġjonevolment adekwata fil-kuntest u proporzionata meta kkomparata mal-fond de quo;

8. Illi bla ħsara għall-premess jingħad li l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jiġi kopert mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan għaliex Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala ligijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 jinsabu mħarsa permezz tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li l- "Ebda ħaġa fl-Artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufiħ

qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal zmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is- subartikolu).....

9. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti tirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-intimata hija tal-opinjoni li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

10. Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' propjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

11. Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-propjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċioe' li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta**' 'Amato Gauci vs Malta'** rrikonoxxiet li: "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 rent chargeable. "Il Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet **'Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et'** tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' Akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il valur lokatizzju ta' fond fis-suq ħieles";

12. Illi għaldaqstant, jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġiżla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

13. Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu preġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Artikoli tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal 2009;

14. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm l-ebda ċertezza illi li kieku l-fond de quo ma kienx suġġett għad-dispożizzjonijiet ta' Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tali fond kien ser ikun mikri fis-suq liberu għal dawn l-għexieren ta' snin mingħajr interruzzjoni. Konsegwentament din l-Onorabbli Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni dan il-fatt fl eventwalità li jogħġobha tordna kumpens u tillikwida d-danni ai termini tal-liġi hekk kif rikjest mir-rikorrenti fir-rikors promotur;

15. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ li din l-Onorabbli Qorti tilqa' it-talbiet attriċi għall-kumpens u likwidazzjoni tad-danni, għandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbiltà tal-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal l-Istat stess u mhux l-intimata. Jekk it-talbiet attriċi jintlaqgħu, l-intimata ser tgħaddi minn piż finanzjarju enormi (hardship) liema piż ma għandhiex terfa' hi iżda tali piż għandu jiġi merfugħ mill-Istat b'miżuri soċjali adekwati,

16. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;

Għaldaqstant, għal dawn ir-raġunijiet l-intimata titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt gialadarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti".

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tat-Tnejn 9 ta' Mejju 2022 fejn il-kawża ġiet differita għal-llum għas-sentenza.

<u>Punti ta' fatti:</u>

Din il-kawża tirrigwarda l-fond 23, Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Ħaż-Żabbar.

Dan il-fond huwa mibni fuq biċċa art kontigwa ma biċċiet oħra lkoll akkwistati in enfitewsi perpetwa minn ċertu Lawrence Darmanin, missier ir-rikorrenti waqt iż-żwieġ tiegħu ma' martu omm, l-istess rikorrenti (ara premessi 2 u 3). Dan l-akkwist seħħ permezz ta' tlett kuntratti datati 20 ta' Settembru 1960 (a' fol 7), 6 ta' Settembru 1961 (a' fol 13) u 11 t'April 1971 (a' fol 32) rispettivament.

Ir-Rikorrenti aħwa Darmanin wirtu l-fond imsemmi fi kwoti ugwali bejniethom, in kwantu għal nofs indiviż wara l-mewt ta' missierhom fid-29 ta' Marzu 2003 (ara dikjarazzjoni causa mortis tal-10 ta' Settembru 2003 a' fol 40) u in kwantu għan-

nofs indiviż l-ieħor wara l-mewt ta' ommhom fit-13 ta' Lulju 2011 (ara dikjarazzjoni causa mortis tat-30 t'Ottubru 2017 a' fol 44).

Jirriżulta mis-sitt premessa li "*l-fond in kwistjoni inkera oriġinarjament lill-intimata Grace Borda u lil żewġha, id-defunt Hector Borda, u dan għexieren ta' snin ilu*", preċiżament fis-sena 1978 (ara xhieda u affidavit ta' Grace Borda a' fol 98 u 111)

L-inkwilina intimata għadha sal-llum tokkupa l-fond *ope legis* bl-istess titolu ta' kera. Dan bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Kap 69.

Jirriżulta inkontestat li l-kera li preżentement qed tħallas l-inkwilina Intimata hija ta' €399.84 fis-sena (ara premessa numru 7 a' fol 2, affidavit tar-Rikorrenti Francis Darmanin a' fol 52 para 7). Din ġiet dejjem aċċettata mir-Rikorrenti bla riservi.

Ai fini ta' kompletezza jingħad li r-rikorrenti istitwew ukoll sittax-il azzjoni kostituzzjonali oħra rigwardanti fondi ukoll appartenenti lilhom (ara affidavit ulterjuri ta' Francis Darmanin a' fol 101A).

<u>Punti ta' Liġi:</u>

Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-Rikorrenti qed jilmentaw li l-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif kienu viġenti fiż-żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni, jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Il-Qrati tagħna esprimew ruħhom diverżi drabi dwar l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għal ilmenti identiċi għal dak odjern. Il-Qorti sejra fost oħrajn tirreferi għal dak konsidrat minn din il-Qorti diverżament presjeduta fil-kawża **Catherine Armla minn Thomas Cauchi vs L-Avukat Ġenerali** deċiża fl-14 ta' Jannar 2021 f'dan ir-rigward:

"*li safejn l-azzjoni tar-rikorrenti tinbena fuq l-ilment tal-Ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dak l-artikolu jipprovdi li "(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress 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 tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u (ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta. ....";*

Illi jidher li għall-finijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, element siewi u ewlieni li jrid jirriżulta biex wieħed isib ksur tal-jedd imħares taħtu hu dak li t-teħid tal-pussess tal-ħaġa jkun sar b'mod obbligatorju, jiġifieri kontra r-rieda ta' sid il-ħaġa. Din il-Qorti hija tal-fehma li, skond l-aħħar tifsir li ngħata mill-Qrati tagħna dwar il-parametri li fihom jista' jirriżulta ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ma

*huwiex aktar il-każ li wieħed iqisu biss mil-lenti dejqa tat-teħid għal kollox tal-ġid li jkun: huwa biżżejjed biex jirriżulta ksur tal-imsemmi artikolu fejn jirriżulta li jkun hemm "limitazzjoni tant sostanzjali li fil-prattika tirrendihom kompletament privi mid-dritt ta' tgawdija tal-istess proprjetà"27; 26 Ord. XXI tal-1931 (Kap. 69) (*Kost. 24.6.2016 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***)*

*Illi f'ċirkostanzi bħal fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum, bil-bidliet li ddaħħlu fil-liġi fl-2009 (*Bl-Att X tal-2009*) u fl-2010 (*Bl-Att V tal-2010*) li jolqtu l-kera ta' postijiet urbani li fihom wieħed jgħix, ma jistax jingħad li s-sid ta' post bħal dak mhux f'qagħda aħjar kemm biex jerġa' jieħu lura l-post fil-każijiet xierqa u kif ukoll li jistenna li jirċievi kera miżjud kull tant żmien sakemm il-kirja tkun għadha fis-seħħ. Madanakollu ġie meqjus li r-rimedji provduti ma humiex biżżejjed (*Ara Q.E.D.B. 15.9.2009 fil-kawża fl-ismijiet Amato Gauċi vs Malta (Applik. Nru. 47045/06) § 61*), u n-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-quantum tal-kera u l-possibiltà li sid jieħu lura l-fond ma ġietx indirizzata kif mixtieq (***Kost. 8.10.2020 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Debono et vs. Avukat Ġenerali et § 31***);*

Illi t-tħaddim tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, f'dan il-każ irid jitqies fid-dawl li l-azzjoni tar-rikorrent tinbena fuq dispożizzjonijiet ta' liġi partikolari. Ma hemm l-ebda kontestazzjoni bejn il-partijiet li r-rabta bejn il-partijiet tirreferi għal kirja mħarsa bid-dispożizzjonijiet tal-imsemmija Ordinanza liema liġi kienet fis-seħħ qabel Marzu tal-1962. Dan qiegħed jingħad fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni li jgħid: "(9) Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta'

Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma (a) żżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba; (b) żżidx 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) 1 jew paragrafu (ċ) 2 tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni";

Illi ngħad li għalkemm il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-artikolu 47(9), għalhekk l-Ordinanza, ukoll kif emendata, ma tintlaqatx bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni (Kost. 23.11.2020 fil-kawża fl-ismijiet Josephine Mary sive Joyce Cachia et vs Avukat tal-Istat et § 8), kif ukoll li l-fatt li tiġdid tal-kiri favur il-kerrej isir wara l-1962 ma huwiex relevanti, għaliex ladarba seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, huwa mħares bl-artikolu. 47(9) u ma jintlaqatx bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni (Kost. 8.10.2020 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Debono et vs Avukat tal-Istat §16);

Illi, għall-kuntrarju ta' dak li tissottometti r-rikorrenti (§§ 70 – 6 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet f'paġġ. 116 – 7 tal-proċess), l-emendi li saru fil-liġi bl-Att X tal-2009 ma jistax jingħad li jħaddmu xi waħda mill-eċċezzjonijiet imsemmija fil-

proviso tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, għaliex l-effett tagħhom kien maħsub li jtejjeb il-qagħda tas-sidien ta' postijiet mikrija u mhux jagħmilhielhom agħar; Illi, fil-fehma tal-Qorti, dan ifisser għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti safejn imsejjes fuq il-ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jintlaqa' sewwasew minħabba li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jirregolaw il-kirja mertu tal-każ huma mħarsin mill-Kostituzzjoni nnifisha minn dak li jipprovdi l-artikolu 47 tagħha (Ara Kost. 10.7.2009 fil-kawża fl-ismijiet Avukat Dottor Rene' Frendo Randon et vs Kummissarju tal-Art et; u Kost. 3.2.2012 fil-kawża fl-ismijiet Vica Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et);"

Il-Qorti tqis li l-istess insenjament għandu jgħodd hawn ukoll.

<u>L-Artikolu 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni</u>

Ir-raġunijiet mogħtija mir-Rikorrenti in sostenn tal-vjolazzjoni protokollari reklamata minnhom, huma l-istess raġunijiet li l-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-emendi bl-Att X tal-2009. Dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari. Tali nterferenza ikkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Dan minħabba raġunijiet indikati mir-Rikorrenti fil-premessi. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu (ara **espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji ġurisprudenzjali stabbiliti mill-Qorti Ewropea kif riflessa fil-ġurisprudenza**

kostanti tal-Qrati Maltin fis-sentenza Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (per Imħallef Joseph Zammit McKeon), 18 ta' Marzu 2021; ara wkoll fost oħrajn Rita Falzon vs Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (per Imħallef Francesco Depasquale), 20 ta' Ottubru 2021).

<u>Konsiderazzjonijiet:</u>

Permezz tat-tieni eċċezzjoni preliminari, l-intimat Avukat tal-Istat ssolleva l-prova tat-titolu tar-Rikorrenti fuq il-proprjetá in kwistjoni. Din l-eċċezzjoni ġiet sollevata f'iktar minn okkażjoni waħda.

Il-ġurisprudenza kostanti tgħallem li l-prova tat-titolu ma hijiex sine qua non sabiex tirnexxi azzjoni ta' indole kostituzzjonali u/jew konvenzjonali bħal ma hi azzjoni ta' rivendika:

"*Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika (Kost.* ***27.3.2015*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et****). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa 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*;" (**Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** (mhux appellata), Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 7 ta' Frar 2017).

Kif ġia senjalat mill-fatti esposti supra, r-Rikorrenti akkwistaw l-fond in kwistjoni per via di successione, in kwantu għal nofs indiviż mill-ereditá ta' missierhom li miet fid-29 ta' Marzu 2003 (ara dikjarazzjoni causa mortis tal-10 ta' Settembru 2003 a' fol 40) u in kwantu għan-nofs indiviż l-ieħor mill-ereditá ta' ommhom li mietet fit-13 ta' Lulju 2011 (ara dikjarazzjoni causa mortis tat-30 t'Ottubru 2017 a' fol 44).

Dawn id-dokumenti ma ġewx kontestati u għalhekk it-titolu pretiż mir-Rikorrenti fuq il-fond in kwistjoni għandu ndubbjament jitqies wieħed validu.

Fir-rigward tal-fattur taż-żmien minn meta għandu jitqies id-dekorrenza taż-żmien tal-leżjonijiet tad-drittijiet, din il-Qorti hija konsapevoli tas-Sentenza **Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud datata 27 ta' Jannar 2017** inkwantu jirrigwarda fejn intqal hekk: "*Fir-rigward tal-fattur taz-zmien minn mindu kellha tibda titqies il-lezjoni li sabet l-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva li l-punt tal-partenza mhuwiex iz-zmien meta r-rikorrenti wirtu, inizjalment b'mod parzjali u eventwalment flintier tieghu, il-fond de quo, imma s-sena 1990 meta skadiet il-koncessjoni subenfitewtika ghax dan huwa z-zmien meta l-awturi fid-dritt tar-rikorrenti kellhom jiehdu lura l-fond izda ma setghux minhabba l-intervent legislattiv fuq indikat. F'dak iz-zmien gie impost fuq is-sidien rapport ta' lokazzjoni bejnhom u bejn l-intimati konjugi Cassar Reynaud u l-fatt li kien sussegwentement li l-fond intiret mir-rikorrenti huwa irrelevanti ghall-finijiet ta' dan l-ezami, stante li, kif korrettement sottomess mir-rikorrenti, ladarba l-patrimonju tal-awturi tar-rikorrenti wirtuh ir-rikorrenti t-telf ta' qligh soffert mill-awturi fid-dritt taghhom effettivament sofrewh ukoll l-istess rikorrenti*

meta wirtu patrimonju anqas minn dak li kienu jirtu kieku mhux ghal-lokazzjoni imposta fuq l-awturi taghhom."

Pero' din il-Qorti ma taqbilx għal kollox ma' dan ir-raġunament, għaliex kull każ irid jittieħed għalih. Biex l-eredi f'kawżi bħal dan in eżami ikunu f'posizzjoni li jinsistu fuq it-telf monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta' kumpens, ikun utili li jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi. Altru li l-awtur ta' dak li jkun sa mill-bidu tal-iskadenza taċ-ċens jew kirja, ikun għamel dak kollu possibbli biex skont il-liġi jirrevendika d-drittijiet proprjetarji tiegħu però dejjem sab l-ostaklu fil-liġi, u altru awturi, li minkejja dak li tgħid il-liġi, baqgħu qatt ma għamlu xejn. Jista' jkun minħabba letarġija jew għax addirittura kienu kuntenti bil-presenza tal-okkupant fil-proprjetá tagħhom. Ai fini ta' kumpens biss, is-suċċessuri tal-awturi f'kawżi ta' din ix-xorta, ma jistgħux jikkapitalizzaw mill-passivitá tal-awturi tagħhom.

Is-sitwazzjoni li għandha quddiemha din il-Qorti ilha tipperdura mis-sena 1978. Minkejja dak li tgħid il-liġi, f'ebda ħin ma nġiebet xi prova ta' opposizzjoni minn naħa tal-Awturi tar-Rikorrenti, bħal ma per eżempju ma aċċettawx il-kera jew għamlu xi intimazzjonijiet legali jew kawżi li minħabba r-reġim legali qatt ma setgħet issir ġustizzja magħhom. L-anqas ma jirriżulta li meta saret il-kirja kienu mhedda minn xi xorta ta' rekwizzjoni u allura ma kellhomx għazla. Mill-affidavit tal-inkwilina Intimata jirriżulta anzi, li l-Awturi u r-Rikorrenti stess, dejjem aċċettaw il-kera bla riżervi.

Il-Qorti sejra għaldaqstant tilqa' limitatament it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-iStat billi tordna li l-kumpens rimedjali għal leżjoni mġarrba mir-Rikorrenti

għandha tibda titqies mid-data li fiha l-fond ippervjena għand ir-Rikorrenti, jiġifieri mid-29 ta' Marzu 2003 in kwantu għan-nofs indiviż u mit-13 ta' Lulju 2011 in kwantu għan-nofs indiviż l-ieħor.

Il-Qorti sejra għaldaqstant tgħaddi biex tikkunsidra l-mertu.

Safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati fis-Sentenza surriferuta. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li l-artikoli msemmija tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif kienu viġenti fiż-żmien li ġiet intavolata din l-azzjoni, huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Il-Qorti sejra tiċħad il-bqija tat-talbiet safejn dawn huma mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Dan b'applikazzjoni tal-kunsiderazzjonijiet legali ġia esposti supra.

Din il-Qorti għalhekk tilqa' l-ewwel talba tar-Rikorrenti limitatament safejn l-istess hija ibbażata fuq l-ewwel artikolu protokollari.

Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, ir-Rikorrenti qed jitolbu lil Qorti tgħatihom ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa (l-ewwel talba) u kif ukoll tiddikjara lill-intimati jew min minnhom responsabbli għal-kumpens u danni sofferti minnhom

b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentli tagħhom (ara t-tieni, t-tielet u r-raba talba).

Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedji xierqa hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali. Din it-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 fil-mori ta' dawn il-proċeduri 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 jitterminawa 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 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 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).

Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens <u>in kwantu għal nofs indiviż mid-29 ta' Marzu 2003 u in kwantu għan-nofs indiviż l-ieħor mit-13 ta' Lulju 2011 sal-1 ta' Ġunju 2021</u>.

Ir-rikorrenti qed jippretendu li fil-kalkoli tal-kumpens u d-danni sofferti minnhom, il-Qorti tagħti kumpens f'ammont ta' €42,046.44 bħala danni pekunjarji u €17,500 bħala danni non-pekunjarji (ara nota a' fol 207).

Kif ġie tajjeb ritenut mil-**Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) per imħallef Joseph R. Micallef fis-Sentenza Robert Galea vs Avukat Ġenerali et datata 7 ta' Frar 2017**, "*l-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni mġarrba. ... Illi huwa llum stabilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa (Kost.* ***22.2.2013*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Albert Cassar et vs Onor. Prim Ministru et****).*

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ***Josephine Azzopardi pro et noe vs Avukat Ġenerali et****, 12 ta' Lulju 2019 rriteniet li "Hu ben stabbilit fil-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati li rimedju kostituzzjonali ma jfissirx necessarjament ir-rimbors tal-valur shih fuq is-suq lis-sid (Q. Kost. 1/2017,* ***Chemimart Ltd [C74] v. Avukat Generali et,*** *deciz 14 ta' Dicembru, 2018.). Dan ghal diversi ragunijiet li din il-Qorti fissret fis-sentenza fl-ismijiet* ***Josephine***

Azzopardi pro et noe v. Onor. Prim'Ministru et** (Q. Kost. 80/14 deciz 25 ta' April, 2018)**.

Jigi osservat li l-kalkoli tal-attrici ma jqisux il-ghan legittimu u socjali tal-ligi, il-fatt illi l-ligi tehlisha mill-obbligazzjoni tat-tiswijiet, il-fatt li fost ir-rimedji hemm dak li jippermettilha tfittex li tiehu lura l-fond bla ma tinzamm milli taghmel hekk b'applikazzjoni tal-Art. 12A tal-Kap. 158, u l-fatt illi l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix dhul daqskemm jaghti s-suq hieles. Qieghda tassumi wkoll illi kinet sejra ssib min jikri l-appartament ghaz-zmien kollu li ghalih qieghda tippretendi kumpens, u wkoll mill-2002, u li dan il-kerrej kien sejjer jassumi hu l-obbligazzjoni ta' manutenzjoni u tiswijiet....

*....... Kif gie ritenut fis-sentenza ta' din il-Qorti deciza fil-31 ta' Ottubru, 2014, fl-ismijiet **Igino Trapani et v. Kummissarju tal-Artijiet u Avukat Generali** u citata wkoll mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Il-Qorti zzid tghid ma' dan li ghandu jigi kkonsidrat, kemm il-htiega li l-Istat jipprovdi ghal akkomodazzjoni socjali u wkoll min-naha l-ohra dawk il-fatturi li gharrfet l-ewwel Qorti fis-sentenza taghha u li din il-Qorti tikkondividi.*

*Il-Qorti tikkonsidra li l-ewwel Qorti ma naqset bl-ebda mod fl-ezercizzju taghha fil-komputazzjoni tal-kumpens, izda izzid mal-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti, dawk il-konsiderazzjonijiet maghmula minn din il-Qorti stess fis-sentenzi taghha ricenti fl-ismijiet **Josephine Azzopardi pro et noe v. Onor. Prim'Ministru et (**Q. Kost. 72/2015, 75/2014, 77/2014, 80/2014, 81/2014, 82/2014, 85/2014, 87/2014, 88/2014, 90/2014, 91/2014, 94/2014, 95/2014,*

96/2014 u 98/2014, decizi 25 ta' April, 2018; Q.Kost. 93/2014 deciz 31 ta' Jannar 2019; Q.Kost. 79/2014 u 97/2014 decizi 29 ta' Marzu 2019) li ghalihom qed issir debita riferenza, fejn f'sfond u f'cirkostanzi simili, din il-Qorti elenkat diversi fatturi relevanti ghal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq applikabbli ghal kaz odjern u li huma s-segwenti:

(i) il-fatt li kienet l-attrici flimkien ma' hutha li ippermettew lill-okkupanti li jkomplu jzommu l-fond sal-2007 meta, bejn l-2002 u l-2007, qabel ma ddahhal l-art. 12A tal-Kap. 158, setghu fittxew l-izgumbrament taghhom;

(ii) iz-zmien bejn l-2007 u meta hadet lura l-pussess battal tal-appartament li l-attrici damet imcahhda mit-tgawdija ta' hwejjigha minghajr kumpens xieraq;

(iii) il-valur tas-suq tal-fond u l-valur lokatizju tieghu ghalkemm dan ma jfissirx necessarjament li l-attrici kienet sejra ssib tikrih daqshekk u bl-istess kondizzjonijiet dwar responsabilita' ghal tiswijiet bhal fil-kaz ta'kiri kontrollat;

(iv) l-ghan legittimu u socjali tal-ligi impunjata;

(v) il-fatt li l-kumpens li jinghata ghall-ksur tad-drittijiet fondamentali ma huwiex l-istess bhad-danni civili izda, minkejja dan ghandu jkun kumpens shih li, kemm jista'jkun, iqieghed lill-attur fil-posizzjoni li kien ikun fiha li kieku dak il-ksur ma sehhx;

(vi) l-incertezza li ghaddiet minnha l-attrici dwar jekk qattx setghet tiehu hwejjigha lura, u meta;

(vii) il-fatt li kienet imcahhda wkoll mill-possibilita' li tizviluppa l-arja tal-appartament, u

(viii) il-fatt li biex tiehu dan ir-rimedju l-attrici kellha taghmel spejjez biex tiftah din il-kawza u biex tfittex l-izgumbrament tal-okkupanti tal-fond." (Q.Kost. 72/2015, ***Josephine Azzopardi et v. Onorevoli Prim'Ministru et,*** *deciz 25 ta' April 2018.)....*

.... Tenut kont li l-Qorti hi tal-fehma li m'ghandhiex tiddipartixxi fil-kaz odjern mill-limiti tal-kumpens generalment likwidat f'kazijiet simili (Ghalkemm il-fattispecie tal-kull kaz jinbidel, ara Q. Kost. 1/12, ***Raymond Cassar Torreggiani et v. Avukat Generali et,*** *deciz 29 ta' April, 2016 €5,000, Q. Kost. 12/13,* ***Ian Peter Ellis pro et noe v. Maggur Alfred Cassar Reynaud et,*** *27 ta' Jannar, 2017, €15,000; Q. Kost. 2/17,* ***Maria Pia sive Maria Galea v. Avukat Generali et,*** *14 ta' Dicembru, 2018, €10,000; Q. Kost. 1/17,* ***Chemimart Ltd v. Avukat Generali et,*** *14 ta' Dicembru, 2018, €5,000; Q. Kost. 8/16,* ***Sergio Falzon et v. Alfred Farrugia et,*** *14 ta' Dicembru, 2018, €15,000 ; u Q. Kost. 7/17,* ***Alessandra Radmilli v. Joseph Ellul et,*** *14 ta' Dicembru, 2018, €25,000 u in partikolari is-sentenzi fl-ismijiet* ***Josephine Azzopardi pro et noe v. Onor. Prim'Ministru*** *decizi fil-25 ta' April, 2018, skont ir-riferenza fin-nota ta' qabel din) sabiex tinzamm ir-relattivita` fir-rigward u, wara li hadet is-suespost in konsiderazzjoni, qieghda tikkonsidra li l-aggravju tar-Rikorrenti mhuwiex gustifikat."*

Għal likwidazzjoni ta' kumpens xieraq fid-dawl tal-fatturi suesposti, l-Qorti tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fis-sentenza **Cauchi v. Malta** applikazzjoni numru 14013/19 datata 25 ta' Marzu 2021, paragrafi 101-109.

Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta fis-sena 1979 (meta l-liġi daħlet fis-seħħ bl-Att XXIII) battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew minn dik is-sena. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzi jitnaqqsu b'madwar 30% abbażi ta' dak l-għan leġittimu. Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.

Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

Magħdud dan, il-QEBD qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess

liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jeddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem.

Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mill-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu.

Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess.

Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-Rikorrenti fis-somma ta' tmienja u tletin elf ewro (€38,000). Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. Kif ġia ingħad supra, l-preżenza tal-inkwilin f'kawżi bħal dawn hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju (ara fost oħrajn **Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et**, **27 ta' Ġunju 2019**).

Decide:

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-inkwilina Intimata;

Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-Rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-Rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif kienet viġenti fiż-żmien li ġie istitwita din l-azzjoni, taw dritt ta' rilokazzjoni perpetwa lill-intimata Grace Borda tal-fond bin-numru 23, Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Ħaż-Żabbar, bil-konsegwenza li ġew vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti sanċit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Tilqa' t-tieni talba tar-Rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens dovut lir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċċitati fit-talba preċedenti, preċiżament mid-29 ta' Marzu 2003 in kwantu għan-nofs indiviż u mit-13 ta' Lulju 2011 in kwantu għan-nofs indiviż l-ieħor sal-1 ta' Ġunju 2021;

Tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-istess kumpens talvolta dovut lir-rikorrenti fl-ammont tmienja u tletin elf ewro (€38,000).

Tilqa' r-raba' talba tar-Rikorrenti u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati fl-ammont ta' tmienja u tletin elf ewro (€38,000), bl-imgħax legali mid-data tas-Sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż kollha, inklużi tal-inkwilina Intimata, jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat.

Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati skont l-artikolu 242(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur