QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 28 ta' Frar, 2023

Numru

Rikors Numru: 224/2021

Nigel Key (ID 509688M) bħala mandatarju ta' ħuh David John Key bin-numru tal-passaport Brittaniku 5108271196

Vs

Avukat tal-Istat, Joseph Mizzi u Pauline Mizzi

<u>Il-Qorti:</u>

Rat ir-rikors ta' Nigel Key nomine (ir-rikorrent) ppreżentat fit-12 ta' April 2021 li permezz tiegħu talab is-segwenti:-

''Illi David John Key huwa l-propjetarju tal-fond numru 16, "Mario'', Triq San Dwardu, Birgu, liema fond kien inkera lill-intimati minn nanniet tar-rikorrent David John Key.

Illi r-rikorrent kif rappreżentat David John Key wiret dan il-fond mingħand ommu Maria Concetta Key li mietet fl-20 ta' April 2014 u li rregolat is-suċċessjoni tagħha permezz ta' testament datat 1 ta' Ottubru 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Carbonaro. (Dok A).

Illi r-rikorrent David John Key deher fuq att ta' dikjarazzjoni causa mortis ta' nhar il-11 ta' Ġunju 2014 in atti tan-Nutar Dottor Peter Carbonaro (Dok B).

Illi l-kera li l-intimati qed jħallsu huwa dak il-minimum stabilit mill-liġi ossia' mitejn u ħames ewro (Ewro 205) fis-sena, meta il-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema dispożizzjonijiet ġew mibdula fi ftit bl-Att X tal-2009.

Illi l-fond imsemmi bl-emendi tal-Att X tal-2009 illum għandu kera ta' Ewro 205 fis-sena ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u ai termini tal-istess liġi, ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tlett snin b'mod proporzjonali għall-mod li biħ ikun jiżdied l-indiċi ta' l-inflazzjoni bl-awment li jmiss.

Illi qabel l-emenda *al termini* tal-Att X tal-2009, kien japplika l-'*fair rent*' ai *termini* tar-Rent Restriction Dwelling House Ordinance tal-1944 fejn kien jistabilixxi l-'*fair rent'* a tenur tal- Artikoli 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema fair rent a tenur tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma seta qatt jaċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta ossia kumpens ta' kera kif stabilit bil-liġi ta' fond kieku kien inkera f'kull żmien qabel l-14 ta' Awwissu 1914;

Illi dan jfisser illi r-rikorrent ma seta qatt jikri l-fond in kwistjoni u kien jirċievi kera ġusta stante li bil-liġi dak li kien jirċievi kien kera kif stipulat fl-1914 u baqa hekk sal-2010 bl-aġġustament irriżorju tal-Att X tal-2009;

Illi billi l-kera hija fissa bil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem għolew u llum il-ġurnata teżisti diskripanza enormi bejn l-kera attwali fuq l-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles din l-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini;

L-istess fond kien iġib f'suq ħieles din l-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini;

Illi l-fond fis-suq ħieles iġib kera ta' mill-anqas Euro 600 fix-xahar;

Illi għalkemm fis-sena 2010 daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji li l-liġijiet speċjali tal-kera kienu joħolqu versu s-sidien ta' propjeta, din l-istess liġi bl-ebda mod ma tgħin lill-esponent nomine' peress illi ma taffettwa il-kera ġusta tal-fond.

Illi dina l-kirja tiġġedded minn sena għall-sena u r-rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt jirrifjutaw li jġeddu din il-kirja.

Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew imqiegħda u mċaħħda mit-tgawdija tal-propjeta tagħhom mingħajr ma qed jingħataw kumpens xieraq għat-tehid tal-pussess tal-istess fond u dan peress illi l-kera li jitħallsu b'ebda mod ma hu qrib il-valur lokatizju reali tal-istess fond kif jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

Illi l-privazzjoni tal-propjeta tar-rikorrenti hija leżjoni tad-drittijiet tal-propjeta kif protetta mill-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea;

Illi r-rikorrenti nomine' ma għandhux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi ma jistgħax jżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huwa jista' jirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531 C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi dan kollu ġia ġie determinat fil-kawżi Amato Gauci vs Malta (Nru 47045/06) deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u f'kawżi oħrajn simili kemm mill-Qorti Ewropea u kemm ukoll minn dina l-Qorti stess;

Illi r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' 'fair balance' bejn l-interessi ġenerali tal-komunita u l-bżonnijiet u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b' Beyeler vs Italy (Nru 3320/96, u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju tal-proporzjonalita;

Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma nterferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-propjeta tiegħu, stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala nkwilin meta mhuwiex, jikkostitwixxi kontrol tal-użu tal-propjeta fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi barra minn hekk b'mod diskriminatorju l-Artikolu 1531F tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jiddistingwi fil-protezzjoni tal-kirja dawk il-persuni li kienu qed jokkupaw dar ta' abitazzjoni qabel l-1 ta' Gunju 2008 u dawk li kienu qed jokkupaw dar ta' abitazzjoni wara l-1 ta' Gunju 2008;

Illi inoltre, il-liġi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għall-kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Gunju 2005;

Illi lanqas huwa ġust u ekwu illi dar fil-Birgu għandha jkollha valur lokatizju mpost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu sittax tal-Liġijiet ta' Malta inqas minn dak ta' kamra waħda.

Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrent għandu jirċievi, b'tali mod illi d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kapitolu 69 tal- Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal- Artikolu 1 u 14 tal-Protokol numru 1 u Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi dikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs Malta-deċiża fil-15 ta' Settembru 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta, deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem;

Illi l-privazzjoni hija ferm aktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien oħra li ma krewx il-proprjetà tagħhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal- 1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizju meta ż-żmien pattwit tal- kirja tiġi fit-tmiem tagħha, u jistgħu anke jassoġġettaw il-kunsens tagħhom għall-kundizzjoni li l-kirja tiżdied;

Illi għalhekk l-esponenti jħossu li fir-rigward tagħhom qed jiġi miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi huma b'mod diskriminatorju qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma jingħataw kumpens ġust għal dan;

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:-

i. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrent nomine' l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati konjuġi Mizzi tal-fond Nru. 'Mario', Triq San Dwardu, Birgu, waqt li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 39 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors ir-rikorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimati konjuġi Mizzi mill-fond de quo;

ii. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal- inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

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

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

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni''.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) ppreżentata fl-20 ta' Mejju 2021 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

''Illi l-lanjanza tar-rikorrent hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-kapitolu 69 tal- Liġijiet ta' Malta, qed jiġu miksura fil-konfront tiegħu, d-drittijiet issalvagwardjati permezz tal- Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u artikolu 14 tal-Konvenzjoni u dan billi qiegħed jiġi mċaħħad mit-tgawdija tal-propjeta" '16', Mario, Triq San Dwardu, Birgu, u dan mingħajr ma qed jingħata kumpens adegwat;

Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin:

1. ''Illi **in linea preliminari**, ir-rikorrenti ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma hu sar s-sid tal-proprjeta' in kwistjoni u ċioe qabel l-2014. Illi mingħajr preġudizzju għas- suespost ir-rikorrent għandu jindika b'mod konkret meta bdiet ir-relazzjoni lokatizzja tal-intimati Mizzi;

2. Illi preliminarjament ukoll u in kwantu l-azzjoni hija ibbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talba tar-rikorrent hija irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Marzu tal-1962 u għaldaqstant din il-Liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

3. Illi in linea preliminari wkoll, l-esponenti jeċepixxi n-nuqqas ta' applikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li fil-każ odjern ma hemm l-ebda teħid forzuż tal- proprjeta';

4. Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

5. Illi b'referenza lejn l-ewwel talba, ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem stante li taħt il-Liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuz' jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzioni;

6. Illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta irregolariżża sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikti d-drittijiet tas-sid qua proprjetarju tal-fondi;

7. Illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjeta';

8. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġionevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġionevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

9. Illi 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.";*

10. Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe' l-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

11. Ulterjorment jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ l-**Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll** ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal- proporzjonalita' l-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u cioe' fid-dawl

tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni;

12. **Illi b'referenza wkoll lejn l-ewwel talba** u kif ġie deċiż f'kawżi oħra ta' din ix-xorta, ma hemm l-ebda ksur tal-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni** u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrent. Inoltre, fir-rigward ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti ma ssodisfawx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilita ta' tali provvediment. Dawn l-artikoli jissottolineaw li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet għandhom jiġu assigurati mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s- sess, razza, kulur, lingwa, religion, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma minoranza nazzjonali, proprjeta', twelid jew status ieħor fil-każ tal-Konvenzjoni u razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identita' tal-ġeneru fil-każ tal-Kostituzzjoni. Fil-App Nru 47045/06 deċiż 15/09/2009 każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikoli msemmija;

13. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost ormai ġie stabbilit fil-ġurisprudenza tagħna li Qrati ta' ġurisdizzjoni Kostituzzjonali ma għandhomx il-kompetenza li jordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilin, u dan għaliex, fost diversi raġunijiet l-ordinament ġuridiku nostran ikkonferixxa tali kompetenza lil organu ġuridiku ieħor;

14. Illi **b'referenza lejn it-tieni, t-tielet u r-raba' talba** r-rikorrent m'għandux raġun **iqajjem l-artikolu 41** tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin;

15. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jiġi kkontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir- rikorrent;

16. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti''.

Rat ir-risposta ta' Joseph u Pauline konjuġi Mizzi (l-intimati inkwilini) ippreżentata fl-24 ta' Mejju 2021 li permezz tagħha wieġbu s-segwenti:-

1. ''Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

2. Illi preliminarjament l-esponenti m'huwiex il-leġittimu kuntradittur għat-talbiet tar-rikorrenti stante li huwa dejjem ottempera ruħu mal- liġi mgħoddija fl-interess pubbliku, liema liġi għadha in vigore sal- ġurnata tal-lum u barra minn hekk hu ma jista' jagħti l-ebda' rimedju għall-allegata leżjoni tad-drittijet fundamentali tal-bniedem, li de resto ma kkommettiex u wisq anqas m’għandu l-ebda setgħa jew kontroll dwar il-Liġijiet li jiġu promulgati fil-pajjiż;

3. Illi ukoll b'mod preliminari u mingħajr preġudizzju għas-suespost, bir-rispett kollu din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex il-kompetenza *rationae materiae* sabiex tisma u tiddetermina l-ewwel talba u ċioe' li l-esponenti għandu jiġi żgumbrat mill-imsemmi fond in kwantu huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li għandu l-kompetenza esklussiva li jiddeċiedi tali kwistjonijiet;

4. Illi l-esponenti dejjem imxew skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huma l-inkwilini idoneu ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuti wkoll mir-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom, qatt ma kisru l-kundizzjonijiet tal-kiri, jew il-liġi, hekk kif żvolġa mis-sentenza tal-kawża miftuħa kontra l-istess esponenti, tat-30 ta' Jannar 2017, mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri), u għalhekk ma għandhomx isofru l-ebda konsegwenzi ta' dan. L-esponenti ma għandhomx jiġu kkundannati la responsabbli għad-danni, u konsegwentement lanqas responsabbli sabiex iħallsu xi kumpens bħala danni;

5. Illi għandu wkoll jingħad, illi l-esponenti għamlu wkoll diversi xogħolijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smiegħ tal-kawża, u dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta din l-Onorabbli Qorti tevalwa l-valur lokatizju tal-istess fond;

6. Illi l-esponenti jgawdu mill-protezzjoni tal-liġi u għalhekk ma għandhomx lanqas isofru l-ebda konsegwenza, u għalhekk ma għandhomx bl-ebda mod jiġu kkundannati responsabbli ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, jew responsabbli għal xi danni;

7. Illi ma hemm l-ebda vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-Bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tal-esponenti, fis-sens li l-kera li titħallas minnhom hija skont il-liġi viġenti u raġjonevolment adekwata fil-kuntest u proporzjonata meta kkomparata mal-fond in kwistjoni in oltre r-rikorrenti għandu rimedji adekwati sabiex jitlob awmentazjoni fil-kera;

8. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhux applikabbli fil-każ odjern minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "*Ebda haga fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi ligi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi ligi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehh minnufih qabel dik id-data (jew xi ligi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...";*

9. Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar tehid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi

żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Huwa evidenti fil-każ preżenti, tali vestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal-deprivazzjoni totali tal-proprjeta';

10. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal- Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xieraq biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta; skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħha sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;

11. Illi l-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;

12. Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta' 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 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 Maġġur 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-miżuri jkunu legittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il- valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles.";*

13. *;*Illi jekk fil-każ odjern kien tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;

14. 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;

15. 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 rimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li

wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita' tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizżżahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;

16. Illi bix-xieraq jiġi sottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom u l-inkwilini u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bilfors. 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 Generali 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;

17. Illi in oltre, ma hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Sabiex ir-rikorrenti jistgħu jallegaw li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom al termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, huma jridu jipprovaw li sar diskriminazzjoni fuq bażi ta' '*like with like'* u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

18. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża.
Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tar-rikorrenti minn issa għas-subizzjoni''.

Rat ir-risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat preżentata fit-12 ta' Ottubru 2021 wara li l-Qorti laqgħet it-talba tiegħu b'digriet mogħti fil-verbal tal-udjenza tas-7 ta' Ottubru 2021;

''Illi wara eċċezzjonijiet imressqa mill-esponenti, daħal fis-seħħ l-Att 24 tal-2021;

Illi l-esponent intavola rikors b'talba lil din l-Onorabbli Qorti sabiex iressaq eċċezzjonijiet ulterjuri, liema talba ġiet milqugħa permezz ta' digriet seduta stante fis-7 ta' Ottubru 2021;

Illi l-esponent qiegħed umilment jeċepixxi, u dan mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet imressqa fir-risposta ġuramentata tiegħu, s-segwenti:

Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Gunju 2021 'il quddiem, ir- rikorrent ċertament ma jistax jilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa jista' jitlob lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Zieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi mehuda fl- interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l- indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejħ ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

Illi hekk ukoll, dejjem skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilini ma ħaqqomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat. Jiġi b'hekk, li b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021 żgur li

m'hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, jekk dejjem kien hemm. Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan, l-esponent qiegħed jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti ma tistax tiddikjara li l-inkwilina ma tistax tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tgħix fil-fond mertu ta' din il-kawża;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri miġjuba fuq bil-permess ta' din l-Onorabbli Qorti''.

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tal-Ħamis 12 ta' Jannar 2023 fejn il-kawża tħalliet għal-llum għas-sentenza.

Punti ta' fatti

Din il-kawża tirrigwarda l-fond bin-numru 16, 'Mario', Triq San Dwardu, Birgu.

Dan il-fond ippervjena favur ir-rikorrent nomine per via di successione mill-wirt tal-mama' tiegħu Concetta key li ġiet nieqsa fl-20 ta' April 2014 (ara ċertifikat tal-mewt a' fol 8, riċerki testamentarji a' fol 9, l-artikolu 4 tat-testment datat 21 ta' Ottubru 2004 a' fol 5 u dikjarazzjoni causa mortis datata 11 ta' Ġunju 2014 a' fol 7).

Dan il-fond ġie assenjat favur omm ir-rikorrent, l-imsemmija Concetta key permezz ta' att ta' diviżjoni li, skont l-intimat Joseph Mizzi kien sar fis-sena 1996 (ara affidavit rikorrenti nomine a' fol 39 para 1 u affidavit Intimat Joseph Mizzi a' fol 48 para 5).

Jirriżulta li fis-sena 1969, il-fond kien ġie mikri bil-fomm min-nanniet materni tar-rikorrent lill-intimati inkwilini. L-intimata Pauline Mizzi hija z-zija materna ta' l-

istess rikorrent (ibid a' fol 39 para 2, u fol 48 para 4 kif ukoll xhieda tal-intimat Joseph Mizzi a' fol 48).

Din il-kirja saret bl-iskop li l-intimati nkwilini jissullokawha lil terzi. Di fatti l-istess intimati qatt ma għexu fil-fond imsemmi iżda dejjem ġie minnhom mikri lil diversi persuni fosthom lil ċerta Kathleen Pastura. Preżentament il-fond qed jiġi minnhom mikri lil ċertu Shabusha Salem għal prezz ta' €300 fix-xahar (ibid fol 39 para 3 u 4; fol 54 para 8 u xhieda intimat Joseph Mizzi a' fol 48). Għalkemm irċevuti ta' din is-sullokazzjoni ma ġewx preżentati in atti, ġiet murija riċevuta tal-kera datata 12 ta' Frar 2017. Din hija d-data meta bdiet il-kirja favur l-imsemmi Shabusha Salem (ibid. fol 48).

Skont ir-Rikorrenti nomine dan il-fond ġie hekk mikri għal LM25 fis-sena. Skont l-intimat Joseph Mizzi, il-kera kienet ta' LM18 iżda kienu minn jheddhom 'bħala ġest tajjeb għalihom' iħallsu LM28. Fis-sena 2010 il-kera bdiet tgħola skont il-liġi permezz tal-Att X tal-2009. Preżentement din żdiedet għal €205 fis-sena. Il-kera qatt ma ġiet aċċettata mir-rikorrent. Skont l-intimati nkwilini l-kera qed tiġi depożitata l-Qorti (ibid. fol 39 para 2; fol 54 para 7).

Jirriżulta li omm ir-rikorrent kienet istitwiet proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera permezz ta' rikors numru 3/2007 sabiex tiġi awtorizzata tirriprendi l-pussess tal-fond. Din l-awtorizzazzjoni ġiet mogħtija b'deċiżjoni datata 16 ta' Jannar 2014 iżda sussegwentement mħassra b'sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede inferjuri) fit-30 ta' Jannar 2017 (ibid. fol 39 para 7 u fol 53 para 6).

L-intimati nkwilini għadhom sal-lum igawdu ope legis titolu ta' kera fuq il-fond in kwistjoni. Dan bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Kap 69 (ara affidavit Rikorrenti nomine a' fol 30 para 5).

Punti ta' Liġi

Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Għal raġunijiet minnhu premessi, r-rikorrent qed jilmenta li l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, kif kienu viġenti fi żmien li ġiet intavolata din l-azzjoni, jiksru d-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-fond 16, 'Mario', triq San Dwardu, Birgu, sanċit fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Il-Qrati tagħna esprimew ruħhom diversi 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 diversament 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 għal dawn il-proċeduri.

Artikolu 14 tal-Konvenzjoni

Fir-rigward ta' dan l-artikolu, l-Qrati tagħna kostantament qiesu bħala fondati l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat u kkonkludew li l-protezzjoni minn diskriminazzjoni assigurata b'dan l-Artikolu ma ssibx applikazzjoni għal ilmenti bħal ma hu dan in eżami. Dan għaliex id-diskriminazzjoni ilmentata mir-rikorrenti m'hijiex ibbażata fuq waħda mir-raġunijiet projbiti fl-istess.

Ġie ritenut li "*Fil-mertu, il-Qorti tqis illi f`dan il-kaz ma jirrizultax illi l-atturi sfaw vittmi ta` diskriminazzjoni ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Kull persuna illi dahlet f`kuntratt ta` kiri ta` proprjeta` qabel l-1995 hija suggetta ghall-istess ligi, bl-istess restrizzjonijiet. Ghalhekk huwa car illi l-atturi ma soffrew l-ebda trattament distint minn persuni li jinsabu fl-istess posizzjoni taghhom. Huwa minnu illi persuni li dahlu f`kuntratt ta` kiri ta` proprjeta` wara l-cut off date stabbilita mil-legislatur m`humiex suggetti ghall-istess restrizzjonijiet drakonjani, izda tali differenza fit-trattament hija kagun biss tat-tibdil legislattiv li kien sehh sabiex il-posizzjoni legali Maltija fir-rigward tal-kera tersaq aktar in linja mal-obbligi imposti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni u ghalhekk tezisti gustifikazzjoni oggettiva u ragonevoli ghad-differenza fit-trattament ilmentat mill-atturi. F`dan ir-rispett, gie deciz proprju li:*

" … the legal restrictions and impositions complained of apply to every owner whose property was rented under a contract of lease prior to 1995 and the applicants (or their predecessor in title, were he still alive) would not have been subjected to such restrictions and impositions in respect of contracts entered into after 1995. Thus, it would appear that there is no distinguishing criterion

based on the personal status of the property owner… "Furthermore, no discrimination is disclosed as a result of a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime (see Amato Gauci, cited above, § 71, and mutatis mutandis, Massey v. the United Kingdom, no. 14399/02, 16 November 2004) and differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice (see Amato Gauci, cited above, § 71, and mutatis mutandis, Stacey v. the United Kingdom (dec.), no. 16576/90, 3 December 1990). The Court notes that the 1995 amendments, which sought in effect to improve the situation of land owners in order to reach a balance between all the competing interests, by abolishing the regime which is in fact being challenged by the applicants before this Court, do not appear arbitrary or unreasonable in any way." [Bradshaw and others v. Malta 51 (QEDB, 23 Ottubru 2018); Zammit and Attard Cassar v. Malta (QEDB, 30/07/2015) 69 – 70]

Illi ghaldaqstant dan l-ilment tal-Avukat tal-Istat huwa fondat u qed jigi milqugh."

(**Paul Azzopardi et v. Joseph Elich et, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2021**)

Din il-Qorti tagħmel tagħha dan il-pronunzjament u tapplika l-istess fil-konsiderazzjoni tagħha għall-ilment tar-Rikorrenti.

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

Ir-raġunijiet mogħtija mir-rikorrent in sostenn tal-vjolazzjoni protokollari reklamata minnha, huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-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 interferenza kkawżata 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 jsegwu 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 fl-ismijiet Margaret Caruana et -vs- L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali], per Imħallef Joseph Zammit McKeon**, **tat-18 ta' Marzu 2021**; ara wkoll fost oħrajn **fl-ismijiet 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 tal-ewwel eċċezzjoni, l-intimat Avukat tal-Istat issolleva li r-rikorrent m'għandux jitqies li kien proprjetarju fiż-żmien qabel ma sar sid tal-proprjetá in kwistjoni.

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 dawn 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 jikkapitalizżaw mill-passivitá tal-awturi tagħhom.

Is-sitwazzjoni li għandha quddiemha din il-Qorti ilha tipperdura mis-sena 1969. Minkejja dak li tgħid il-liġi, f'ebda ħin ma nġiebet xi prova ta' opposizzjoni minn naħa tal-Awturi tar-Rikorrenti, jiġifieri n-nanniet materni tiegħu, 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' rekwiżizzjoni u allura ma kellhomx għażla. Mhux l-istess iżda jingħad għal omm ir-rikorrent Concetta Key. Hija wriet oppożizzjoni għal din il-kera permezz tal-proċeduri li hija stitwiet quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, liema proċeduri ġew finalment deċiżi kontriha u dan ser ikun qiegħed jittieħed in konsiderazzjoni minn din il-Qorti ai fini ta' fissazzjoni ta' kumpens b'żieda ta' 2% fil-mija fil-kalkoli li ser tagħmel.

Il-Qorti sejra għaldaqstant tilqa' limitatament it-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat billi tordna li l-kumpens rimedjali għal leżjoni mġarrba mir-rikorrent għandha tibda titqies mis-sena li fiha l-fond ġie assenjat lill-omm ir-rikorrenti nomine permezz tal-att ta' diviżjoni. Dan l-att ma ġiex ippreżentat in atti. Il-Qorti sejra għaldaqstant toqgħod fuq dak rilevat mill-intimat Joseph Mizzi fl-affidavit tiegħu u ċjoe li l-att ta' diviżjoni sar <u>fis-sena 1996</u> (a' fol 48 para 5).

Permezz tal-eċċezzjonijiet ulterjuri mressqa minnu (a' fol 84), l-intimat Avukat issolleva li din il-Qorti m'għandhiex tgħaddi biex tilqa' l-ilment tar-Rikorrenti nomine wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 u għalhekk m'għandhiex tgħati rimedji li jolqtu l-perjodu ta' wara d-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att.

Ġie fil-fatt ġia kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, li talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan peress li,

bis-saħħa tal-artikolu 4A introdott bl-imsemmi Att XXIV tal-2021, r-rikorrent issa għandu dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu setgħet mill-1 ta' Ġunju 2021 tadixxi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex titlob reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 u anke titterminaha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-meżżi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.

Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021. Kif ġia ingħad, wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' persuna li tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 huwa dak disponibbli fl-artikolu 4A tal-istess Kap. 69, introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.

Il-Qorti tqis li l-istess prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie 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 sejra għaldaqstant tilqa l-eċċezzjonijiet ulterjuri tal-Avukat tal-Istat.

In kwantu għat-tieni eċċezzjoni sollevata mill-intimati nkwilini, jingħad li, kif inhu ben stabbilit, l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'kawżi bħal dawn ma hijiex biex jirrispondi għal liġi leżiva ta' drittijiet fundamentali, jiġi kkundannat għal xi sanzjoni, jiġi addebitat lilu tali leżjoni u l-ħlas konsegwenzjali ta' danni. Huwa l-Istat li jrid jagħmel dan. Il-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju. Kif ġie kemm il-darba ribadit, "*kumpens bħal dak għandu jbatih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;*

Illi kif inhu miżmum u mgħallem "fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet

fundamentali tas-sid ma jinkisrux" (***Kost. 24.2.2012 fil-kawża fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ċiantar et; u Kost. 6.2.2015 fil-kawża fl-ismijiet Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***);"

Dan ma jfissirx li l-inkwilin Intimat m'għandux ikun leġittimu kontradittur f'din il-kawża. Kif sewwa ritenut mill-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fis-sentenza **Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et datata 27 ta' Ġunju 2019**, "*Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm hija taqbel mat-tezi tal-intimata Camilleri li, ladarba hi agixxiet skont il-ligi, allura m'ghandhiex legalment tirrispondi ghall-inkostituzzjonalita tal-ligi jew tehel spejjez tal-kawza, u huwa l-istat li huwa finalment responsabli, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-intimata stante li hi parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza taghha f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju. Hi bhala inkwilina tal-fond in kwistjoni ghandha interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilha direttament (ara* ***Evelyn Montebello et vs Avukat Generali et****, Kost 13/07/2018,* ***Sam Bradshaw et vs Avukat Generali et****, Kost 06/02/2015 u* ***Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Generali****, Kost 22/02/2013).*" (ara wkoll **J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali** ċitata supra).

Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-inkwilini ntimati u 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 su riferuta. 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 bbażata fuq l-ewwel artikolu protokollari.

Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, ir-Rikorrenti nomine qed jitlob lil Qorti tgħati r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament kif ukoll d-danni sofferti.

Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedji xierqa, inkluż il-pussess lura tal-fond, hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali.

It-talba għal pussess lura tal-fond tolqot il-perjodu ta' wara l-1 ta' Ġunju 2021. Għaldaqstant l-istess ġiet newtralizzata bl-introduzzjoni tal-artikolu 4A bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021. Kif ġia ingħad supra, ir-rikorrenti issa għandu dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu jista' jadixxi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera u anke jitterminawha jekk

jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.

Għaldaqstant din il-parti tat-talbiet ser tkun miċħuda.

Il-Qorti tqis li bħala rimedju effettiv ir-rikorrent għandu jingħata kumpens mis-sena 1996 sal-1 ta' Ġunju 2021, kif ġia ingħad iktar il-fuq f'din is-sentenza. Wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' persuna li tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 huwa dak disponibbli fl-imsemmi artikolu 4A tal-istess Kap. 69, introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.

Il-Qorti sejra tikkalkula l-ammont ta' kumpens pekunjarju fuq dak ikkunsidrat mill-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 f'dik is-sentenza 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 jheddu 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' sitta u għoxrin elf ewro (€26,000).

Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrapreżenta l-Istat. Kif ġia ingħad il-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**).

<u>Decide</u>

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

Tilqa' limitatament l-ewwel eċċezzjoni tal-Intimat Avukat tal-Istat bil-mod kif imsemmi fis-sentenza.

Tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-Intimat Avukat tal-Istat rigwardanti l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Tilqa' t-tnax -il eċċezzjoni tal-Intimat Avukat tal-Istat rigwardanti l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

Tilqa' l-eċċezzjonijiet ulterjuri li ġew ippreżentati mill-Intimat Avukat tal-Istat fid-dawl tal-Emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021.

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Intimat Avukat tal-Istat.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Intimati konjuġi Mizzi.

Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-Rikorrenti nomine billi tiddikjara li, bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69

tal-Liġijiet ta’ Malta, kif kienu viġenti fi żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti tal-Att X tal-2009, ġie vjolat d-dritt fondamentali tar-Rikorrenti nomine kif sanċit fl-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

Tilqa’ limitatament it-tieni talba tar-Rikorrenti u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti nomine b’konsegwenza ta’ l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta’ Malta kif kienu viġenti fi żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni u tikkundannaħ iħallas l-ammont ta’ sitta u għoxrin elf ewro (€26,000) bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż kollha, inkluż tal-inkwilini Intimati konjuġi Mizzi, 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